

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nordre Enga vei 4, 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 73, bnr. 380

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 25.03.2025

Rapportdato: 31.03.2025

Oppdragsnr.: 13998-1418

Referansenummer: RP1849

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopppdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Enebolig med 1-1/2 etasje og uinnredet kjeller.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Boligen har flere oppgraderte overflater og bygningsdeler. Det er noe gjenstående arbeider og delvis ikke faglig utførelse. Utvendig er det preg av manglende vedlikehold av vegger og terrasser.

Utvendig fuktsikring må utbedres da det er påvist noe fukt i kjeller.

Øvrige avvik er i hovedsak manglende dokumentasjon på bl.a. våtrom, enkelte avvik gjelder sikkerhet og er vurdert etter dagens krav.

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av lettklinkerblokker på støpt såle.

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende luftet trekledning.

Saltak med A-takstoler, ventilert mønelloft (loft over loftetasje) og knelloft (rom mot yttervegger under skråtak).

Taktekking av betongtakstein, ukjent undertak.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Takstige og feieplattform til pipe.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse.

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv, levegg og rekkverk, med tilgang fra stue og hage.

Overbygget inngangsparti med spaltegulv og rekkverk av tre.

Utvendig tretrapp til inngangsparti og terrasse mot sør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av laminat og fliser ved ytterdør.

Vegger er i hovedsak av MDF plate og trepanel.

Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater og trepanel.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Kjeller med utvendig tilgang har lav takhøyde og består av to kjellerrom for lagring og plassering av teknisk utstyr.

Kjelleren har støpt plate på grunn, vegger av lettklinkerblokker og himling av vindtettplater mot bjelkelag av tre.

Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Elementpipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i krypkjeller.

Tilkoblet vedovn i stue.

Malt tretrapp med repos.

Profilerte formpressede og malte trefyllingsdører.

Garderobeskap i entre og på et soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom.

Våtrommet er renover, ukjent årstall og ingen opplysninger om membran/tettesjikt er skiftet.

Fliser på vegger og malte plater med downlights i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme.

Plastluk uten synlig membranmansjett under badekar med inspeksjonsluke i badekar.

Membran/tettesjikt under og bak fliser er ikke kjent, da det ikke foreligger dokumentasjon.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende dobbel servant med skuffeseksjoner, speilskap, vegghengt toalett med innebygget susterne, badekar med dusjgarnityr og glassvegg, samt opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, vitrineskap, heltre benkeplate med nedfelt vaskeum, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og frittstående kjøll/fryse skap.

Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system.

Stoppekran i kjeller.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med lufteventiler i vinduer.

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue 1.etasje.

Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og panelovner.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i entre.

Det er observert et brannslukningsapparat på 3 kg og et på 6 kg datert 2007.

Det er ikke observert røykvarsler i 1.etasje, i loftetasje er det en røykvarsler.

Brannstige på sørvegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Terreng er flatt med noe fall fra bygning, takvann er ledet vekk fra bygning.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	107 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	100 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger fra byggeår, datert 26.1.2005.

Med følgende endringer:

Del av stue er avdelt til soverom. Soverom sør er delt av til to soverom. To soverom nord er endret til et soverom. Bod i loftetasje er fjernet. Kjeller er ikke inntegnet.

Det foreligger ferdigattest datert 15.7.2005.

Hagebod

- Det foreligger ikke tegninger

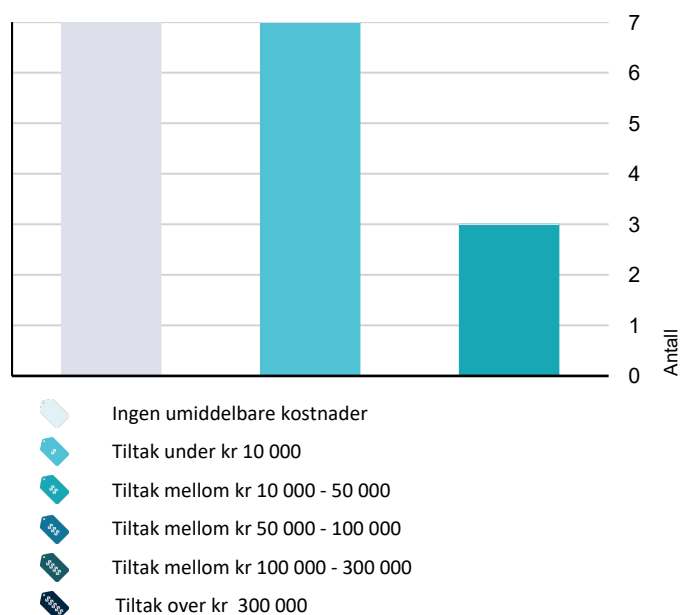
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Frittliggende garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår 2005 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 1997.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

På befaringsdagen var det oppholdsvær. Eier var ikke tilstede på befaringen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

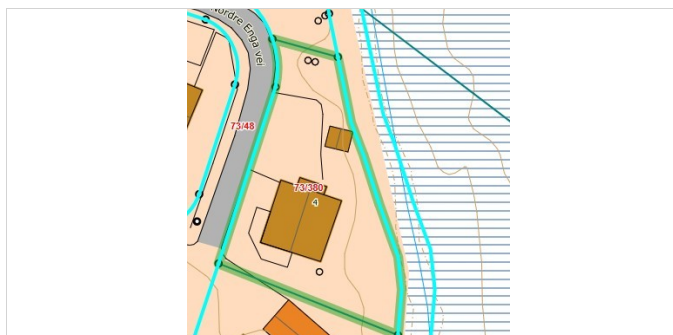
! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt
viser eiendommens tomt med
bygninger.

Anvendelse
Bolig.

Standard

Enebolig med 1-1/2 etasje og uinnredet lav kjeller.
Hovedplanet med overbygget inngangsparti består av entre, gang
med trapp, soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue med tilgang
til sør/vest vendt terrasse.
Loftetasje består av gang med trapp, bod og tre soverom.
I kjeller er det teknisk anlegg som varmtvannsbereder og
stoppekran.
Oppvarming består av varmepumpe, vedfyring og strøm.
Boligen er delvis oppgradert med bl.a. nylig avdelt soverom i
1.etasje og fremstår med normal standard, iht. dagens
forventninger.

Vedlikehold

Boligen har delvis manglende utvendig vedlikehold, innvendig er
det oppgraderte overflater.

Tilbygg / modernisering

2016	Ukjent utførende	Ny terrassedør, iht. tidligere salgsoppgave.
2017	Ukjent utførende	Ny ytterdør, iht. tidligere salgsoppgave.
2018	Ukjent utførende	Nytt terrassegulv, ny trapp til inngangsparti, iht. tidligere salgsoppgave.
2019	Ukjent utførende	Luft-til-luft varmepumpe, iht. produksjonsår.
2020	Utført av dagens eier.	Etablert nytt soverom i 1.etasje, nye laminatgulv, ny kjøkkeninnredning, nye veggplater på kjøkkenvegger, renover bad med nye fliser og innredning. Utført i perioden 2020-2025.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein, ukjent undertak.
Begrenset besiktiget fra bakkenivå, da det ikke er tilgjengelig stige og
ikke tilgang til møneloft.
Det anbefales kontroll av takteking når det er tilgang.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Takstige og feieplattform til pipe.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke
krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende luftet trekledning.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er manglende vedlikehold av kledning med stedvis sprekker,
fortrinnsvis i sørvegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.

Kledning må utbedres og behandles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sørvegg har sprekker i kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med A-takstoler, ventilert møneloft (loft over loftetasje) og
kneloft (rom mot yttervegg under skråtak).
Ikke inspisert møne og kneloft grunnet manglende tilgang.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Møneloft og kneloft har ikke tilgang og er ikke inspisert.

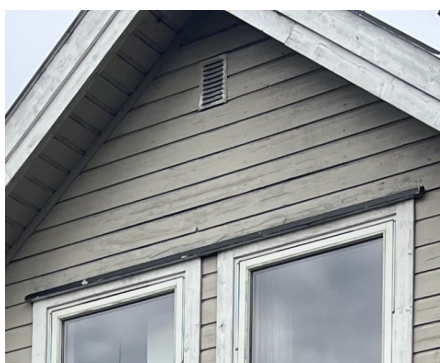
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det gis tilgang til møneloft og kneloft.

Erfaringsmessig er slike konstruksjoner en risikokonstruksjon på grunn av faren for kondens, lekkasjer og fuktskader, det er derfor grunn til å overvåke bygningsdelen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventil i gavl tyder på ventilert møneloft.

! TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil.
Alder på glass er datert: 2004

Utforing på et kjøkkenvindu har en mindre skade og flere tetningslister er defekte. Vurdert til mindre avvik.



Skade i utforing på vindu.



Tetningslist har skade.

! TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré, datert 2017.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse.
Normal bruksslitasje.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv, levegg og rekkverk, med tilgang fra stue og hage.
Overbygget inngangsparti med spaltegulv og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrasser har manglende vedlikehold, rekkverk på terrasse ved stue har råteskader i rekkverksbord, samt skjevheter.
Rekkverk er lavere enn dagens krav på 1 m.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
 - Det er ikke grunn om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Skadet rekkverksbord må skiftes, terrasser må utbedres og behandles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrasse til inngangsparti har manglende vedlikehold.

Tilstandsrapport



Terrasse ved stue har manglende vedlikehold og råteskade i rekkverksbord.

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp til inngangsparti og terrasse mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapper forbundet med byggverk og høydeforskjell over 0,5 m til terreng skal sikres med rekkverk/håndløper på begge sider, iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Krav til rekkverk/håndløper er for å hindre fallskader i trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mangler rekkverk.



Trapp mangler rekkverk.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av laminat og fliser ved ytterdør. Vegger er i hovedsak av MDF plate og trepanel. Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere overflater er oppgradert den siste tiden, med noe gjenstående arbeider, som lister mot terskler og avslutninger over kjøkkenskap. Det er et visst preg av ikke faglig utførsel, med bl.a. gulvlister som ikke dekker laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjenstående arbeider bør fullføres.

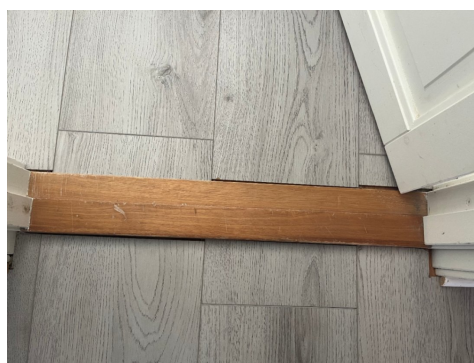
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke ferdigstilt maling og listing over kjøkkenskap.



Manglende dekklister ved terrassedør.



Manglende dekklister ved innerdør i loftetasje.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille av trebjelkelag.

Ved målinger ble det registrert mindre skjevheter på gulv.
1. etasje er det målt opp til ca. 8 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 10 mm over hele rom i stue.
Lofteetasje er det målt opp til ca. 10 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 15 mm over hele rom på et soverom.

Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

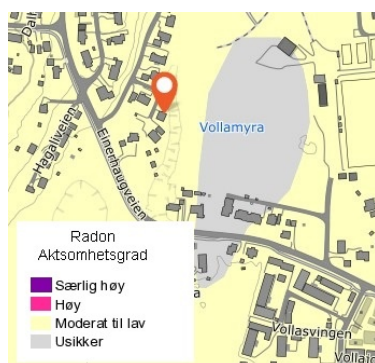
I egen bolig før TEK10 tredje i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Pipe og ildsted

Elementpipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i krypkjeller.

Tilkoblet vedovn i stue.

Iht. NRBR er siste feiing utført 26.9.2019 og siste tilsyn utført 26.9.2019.

Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller med utvendig tilgang har lav takhøyde og består av to kjellerrom for lagring og plassering av teknisk utstyr.

Kjelleren har støpt plate på grunn, vegger av lettklinkerblokker og himling av vindtettplater mot bjelkelag av tre.

Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner.

Fuktmåling i trevirke viste ca. 14 %, som er normalt.

Rom under terreng må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og bør holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

I nedkant på yttervegg mot øst er det saltutslag, som er tegn på noe fuktgjennomtrenging.

Konsekvens/tiltak

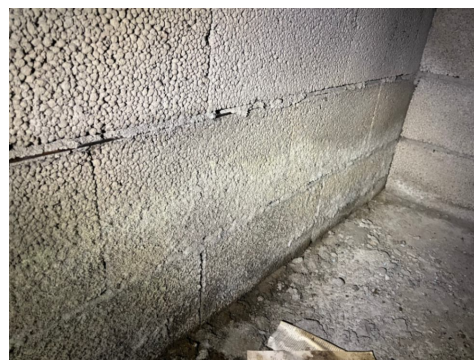
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør også utbedres utvendig fuktsikring, se punkt "Fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

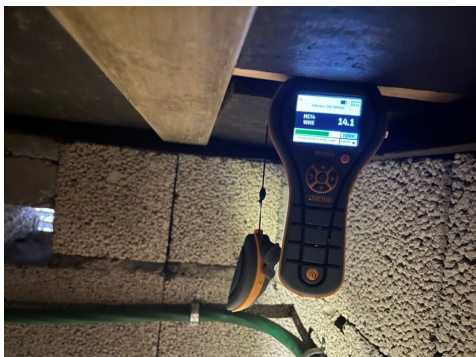


Del av kjeller.



Saltutslag på vegg mot øst.

Tilstandsrapport



Fuktmåling viste normale verdier.

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med repos.
Noe slitasje i trinn.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte formpressede og malte trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm eller terskel.

Terskel til soveromsdør 1.etasje er bunnsvill.

Enkelte dører har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Bunnsvill bør skiftes til terskel.

Dører bør justeres og utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bunnsvill bør skiftes til ordinær terskel.



Slitasjemerker på dør.

TG 1 Andre innvendige forhold - skap

Garderobeskap i entre og på et soverom.



Garderobeskap i entre.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom.

Våtrommet er renovert, membran/tettesjikt er ikke skiftet, iht. eier.
Yttervegg mot nord er foret ut med plass til toalettstisterne.

Det er vurdert at membran/tettesjikt er fra byggeår, øvrig er renovert i løpet av de fem siste årene.

Membran/tettesjikt er vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-97) og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Tilstandsrapport



Bad med opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater med downlights i himling.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er fall mot badekar med sluk under, det kunne ikke måles under badekar eller fastslå høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Det er målt 10 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til kant på badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fallet på gulvet tilfredsstillende ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med avviket da det er fall mot sluk, det anbefales, som et ekstra sikkerhetstiltak kan det etableres lekkasjesikring (Waterguard e.l.) for å sikre seg mot lekkasjer, som kan renne ut av dør. Sluk må rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett under badekar med inspeksjonsluke i badekar.

Det er vurdert at sluk er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring da det er tilgang gjennom luke.

Membran/tettesjikt under og bak fliser er ikke kjent, da det ikke foreligger dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Smøremembran bak fliser på vegg har forventet brukstid på ca. 30 år.

Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om tettesjikt på våtrommet for å kunne fastslå at dette er lagt etter byggetidspunktets krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Inspeksjonsluke i badekar.



Sluk under badekar.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende dobbel servant med skuffeseksjoner, speilskap, vegghengt toalett med innebygget sisterner, badekar med dusjgarnityr og glassvegg, samt opplegg for vaskemaskin. Det er inspeksjonsluke i vegg til vannkoblinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Iht. dagens krav og NS-3600 skal de fleste innebygde sisterner ha synlig drenering for å synliggjøre eventuell lekkasje fra sisterner i vegg eller kasse. Drenering består oftest av en mindre spalte på vegg under toalettskål nede ved gulvet.

Kravet kom for øvrig i 2010 (TEK-10).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Drenering skal synliggjøre eventuell lekkasje inne i vegg fra sisterner. Det anbefales etablering av drenering iht. dagens krav, eventuelt innhent dokumentasjon for toalettsisterner, om det er behov for drenering av denne type sisterner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Ingen synlig drenering under toalett.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dør.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt under trapp mot våtsone til badekar.
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, vitrineskap, heltre benkeplate med nedfelt vaskekum, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og frittstående kjølfryse skap.

Laminat på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Det manglet sokkellist på delet av innredningen.

Det er ikke ferdigstilt maling og listing over overskap, dette er vurdert under "Overflater".



Kjøkkeninnredning.



Mangler sokkellist under benkeskap.

1.ETASJE > KJØKKEN

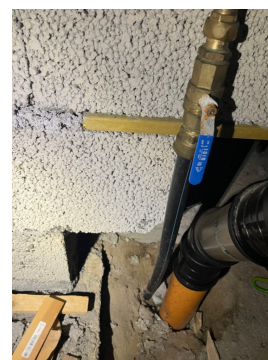
! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system.
Stoppekran i kjeller.



Stoppekran i kjeller.

! TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør av plast.

Det er åpent røranlegg i kjeller, som det kan stokes fra.

Det er avtrekkshatt på tak over bad, som er vurdert til å være for avløpslufting.

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med lufteventiler i vinduer.

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er begrenset ventilasjon med kun vindusventiler på oppholdsrom, som stue og soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler på soverom.

Soverom må ha god ventilering for å lufte ut fuktighet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue 1. etasje, datert 2018.

Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og panelovner.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter er plassert i kjeller.

Det informeres om at anbefalt brukstid for varmtvannsbereider er ca. 20 år.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereider er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereider større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Årsaken til direkte el-tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereider.

! TG 1 Andre installasjoner

El-bil lader på yttervegg.



El-bil lader.

! TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i entre.

Det foreligger dokumentasjon for nyanlegg fra byggeår, datert 22.5.2006.

Eier var ikke tilstede på befaring for å svare på spørsmål om anlegget, informasjon fra egenerklæring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier opplyser at stikkontakt på kjøkken er montert av ufaglært/egeninnsats.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunnlag av at det er utført el-arbeider av ufaglært, anbefales en utvidet el-kontroll.
Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.
Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



El-skap.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er observert et brannslukningsapparat på 3 kg og et på 6 kg datert 2007.

Det er ikke observert røykvarsler i 1. etasje, i loftetasje er det en røykvarsler.

Brannstige på sørvegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat bør ikke være over 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det skal være minst en røykvarsler i hver etasje.
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat datert 2007.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er vurdert ut fra alder på bygning og observasjoner i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er påvist noe fuktgjennomtrenging i kjeller mot øst, som kan skyldes begrenset effekt på utvendig fuktsikring. Grunnmurplast har løsnet eller fjernet fra klemlist flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmursplast må festes til klemlist for å hindre fukt i kjeller. Fuktførhold i kjeller må holdes under oppsikt og det kan ikke utelukkes ytterligere tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Grunnmursplast er fjernet fra klemlist.



Grunnmursplast har løsnet fra klemlist.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker på støpt såle.

! TG 0 Terrengforhold

Terreng er flatt med noe fall fra bygning, takvann er ledet vekk fra bygning.

Ved eventuell terreng tilpasning må fallet være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. (dvs. jevnt fall på 6 cm, 3 m fra vegglivet.) Iht. dagens krav.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår. Vurdert ut fra byggeår og alder.

Bygninger på eiendommen

Hagebod



Anvendelse

Lagring.

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeår er ukjent, årstall er satt på bakgrunn av byggeår for bolig.

Standard

Byggesett i plankelaft med saltak tekket med takshingel, dør og vindu.

Vedlikehold

Manglende vedlikehold og råteskader.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert utover denne beskrivelsen.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

100 m²/100 m²

Enebolig: Entré, 2 Gang, 4 Soverom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Loftstue, 3 Bod

Andre bygg: Hagebod

Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nordre Skrepstad vei 15 ,1940 BJØRKELANGEN 139 m² 2007 3 sov	23-02-2025	4 500 000	4 400 000		4 400 000	31 655
2 Gutusvingen 12 ,1940 BJØRKELANGEN 90 m² 1992 2 sov	20-08-2024	2 750 000	2 550 000		2 550 000	28 333
3 Hagajordet 4 ,1940 BJØRKELANGEN 152 m² 1987 3 sov	08-12-2024	3 990 000	3 990 000		3 990 000	26 250
4 Søybyveien 9B ,1940 BJØRKELANGEN 115 m² 1993 2 sov	04-02-2024	3 135 000	2 950 000		2 950 000	25 652
5 Hagajordet 1B ,1940 BJØRKELANGEN 133 m² 1988 3 sov	07-11-2024	3 190 000	3 190 000		3 190 000	23 985
6 Gutusvingen 6 ,1940 BJØRKELANGEN 162 m² 1984 3 sov	04-02-2025	3 990 000	3 700 000		3 700 000	22 840
7 Markveien 2A ,1940 BJØRKELANGEN 175 m² 1954 3 sov	21-11-2024	3 590 000	3 200 000		3 200 000	18 286
8 Burholhagen 16 ,1940 BJØRKELANGEN 223 m² 1981 4 sov	14-01-2025	3 990 000	3 990 000		3 990 000	13 256

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer, beregnet årsbeløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, vann/avløp og eiendomsskatt. Kr. 23 437
Iht. Aurskog-Høland kommune.

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 23 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 3 650 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 650 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 3 000 000

Hagebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 80 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 70 000

Sum teknisk verdi - Hagebod Kr. 10 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 010 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 800 000

Beregnet tomteverdi Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 800 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

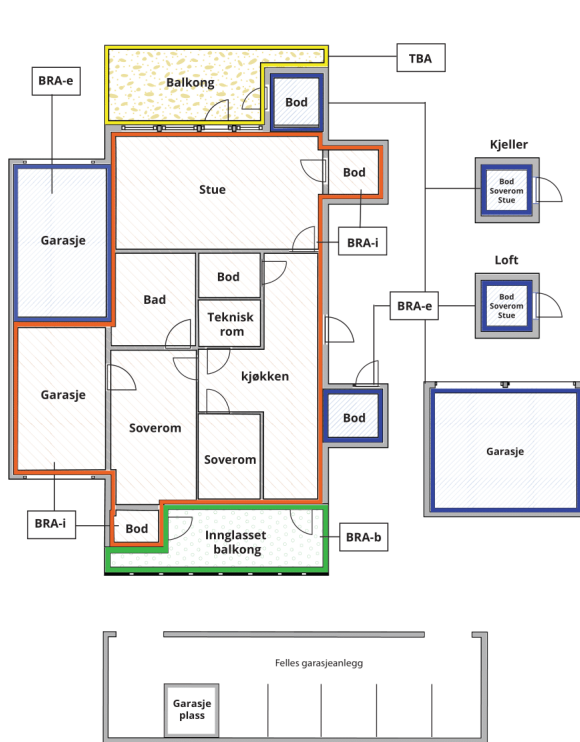
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	68			68	33
Loftetasje	32			32	
Kjeller					
SUM	100				33
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Gang m/trapp, Soverom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue		
Loftetasje	Gang m/trapp, Loftstue, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.
Kjeller er ikke målverdig da takhøyde er under 1,90 m.
Terrasse er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,30 m til ca. 2,41 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 0,85 m under skråtak til ca. 2,26 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige endringer.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommene bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeår, datert 26.1.2005.

Med følgende endringer:

Del av stue er avdelt til soverom. Soverom sør er delt av til to soverom. To soverom nord er endret til et soverom. Bod i loftetasje er fjernet. Kjeller er ikke inntegnet.

Det foreligger ferdigattest datert 15.7.2005.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Hagebod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	100	0
Hagebod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	380		0	711 m ²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse							
Nordre Enga vei 4, 1940 Bjørkelangen							
Hjemmelshaver							
Krzyszton Kamil Piotr							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i ytterkant av et etablert boligfelt øst for Bjørkelangen sentrum i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei, iht. tidligere salgsoppgave.
Det er ikke fremlagt avtale om veirett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt, som i hovedsak er flat og lett skrånet, opparbeidet med plen, singlet innkjøring og parkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 760 000	2019	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.03.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	18.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	17.03.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	01.03.2025	Sit.kart, planopplysninger, gebyrer	Gjennomgått	6	Nei
Tidligere salgsdokumenter	18.03.2025	FINN annonse fra 2019.	Gjennomgått	22	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	15.07.2005	Ferdigattest bolig.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	26.01.2005	Tegningssett fra byggeår.	Gjennomgått	4	Nei
Feie- og brannvesen	21.03.2025	NRBR	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RP1849>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon