

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kildeveien 52, 1852 MYSEN
 INDRE ØSTFOLD kommune
 # gnr. 263, bnr. 104

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 20.09.2024

Rapportdato: 03.10.2024

Oppdragsnr.: 11551-1276

Referansenummer: IB1082

Autorisert foretak: Toran Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Helge Randem



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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.

Toran Eiendom AS takserer fast eiendom inkludert landbrukseiendommer i Indre Østfold og drives av Tor Helge Randem. Tor Helge er utdannet bygmester og takstmann og har over 30 års erfaring fra byggebransjen, sertifisert takstmann siden 2003 og medlem i Norsk Takst siden 2012.

Rapportansvarlig

Tor Helge Randem

Tor Helge Randem
Uavhengig Takstingeniør
post@toraneiendom.no
905 62 032



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget 1984 med underetasje og 1.etg. Bygningen ble tilbygget med takoverbygget inngangsparti og utvidelse av stue mot syd. Det antas at dette ble utført i 2004. Eier har i 2022 laget nytt inngangsparti i underetasjen. Bygningen er oppført med grunnmur i lettbetong (Leca). Etasjeskiller mellom underetasje og 1.etg med trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Tak bygget som valmtak teknet med betongtakstein.

På befaringen blir det avdekket enkelte forhold som bør utbedres eller undersøkes nærmere. Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1984

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekking er blitt malt med spesial maling for tak i 2015.

Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre bygget som valmet tak.

Det er adkomst til kaldtloft via nedfellbar stige i himling på stue. På loft er det lagt noe gulv for lagring.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i 1.etg er fra byggeår bortsett fra vindu på kjøkken som er skiftet 2004.

Vinduer i underetasje fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2014. Malt balkongdør i tre i underetasje fra 2022 og skyvebalkongdør i aluminium stue 1.etg fra 2022.

Bygningen har malt balkongdør i tre fra soverom til balkong mot nord/ øst.

Det er terrasse mot syd, øst og vest med adkomst fra hev/ skyvedør på stue. Terrasse er på 42 m² og er fundamentert med støpte søyler bjelkelag og gulvbord med impregnerte materialer og rekkverk i malt treverk. Det er lagt nye impregnerte gulvbord oppå eldre terrassegulv. Det er fra terrassen to trapper i tre til terreng. Trapp mot syd til hellelagt plass på ca 19 m² og trapp på vestsiden til terrasse ved inngangsparti, denne terrassen er på ca 17 m² og har gulv lagt på pukkfylling i impregnerte materialer.

I hjørne mot nord/ vest er det en treplanting fundamentert på bakke med gulv i impregnerte materialer på ca 5 m² Her er det plassert en jacutsi.

Begge terrasser mot vest har terrasse markiser med el- styring.

Mot nord er det en treplating med impregnerte materialer på ca 10 m² her er det en manuell terrassemarkise.

Fra soverom mot nord/ øst er det tilgang til en utkraget balkong på 4 m² denne har gulv med impregnerte materialer og rekkverk i malt treverk.

Til inngangsparti er det takoverbygget støpt trapp belagt med skifer på ca 6 m²

Beskrivelse av eiendommen

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Det er innvendige overflater i 1.etg med gulver med parkett på alle gulver. Vegger med tapet og himlinger med malt trepanel.

I underetasje er det gulver med fliser på kjellerstue, kontor og hobbyrom. Laminat på gang, soverom og bodar. Vegger med tapet og himlinger med malt trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1.etg og underetasje. Underetasje med støpt plate på mark.

Boligen har elementpipe i Leca. Det er i stue 1.etg en murt peis med peisinnsetning. I underetasje en murt åpen peis.

Boligen har malt tretrapp mellom 1. etg og underetasje.

Innvendig har boligen malte glatte dører i underetasje fra byggeår og malte profilerte dører i 1.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.

Bad oppgradert i 2003.

Badet har gulv med fliser og el- varmekabler, vegger med fliser og malt trepanel i himling.

Rommet er innredet med badekar, baderomsinnredning med underskap med heldekkende servantplate speilskap over. Gulvmontert toalett og bide.

Ny innredning med servant og overskap + badekar og bide, montert år 2020.

Bad underetasje

Badet har gulv med fliser, vegger med malte plater bortsett fra fliser i dusjnise. malt trepanel i himling.

Rommet er innredet med dusjnise med vegger i glass med skyvdør, blandebatteri og dusjgarnityr på vegg. Baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant speilskap over.

Veggmontert toalett.

Vaskerom underetasje

Vaskerom oppgradert 2016.

Rommet har gulv med fliser og sokelflis. el- varmekabler i gulv. Vegger med malte plater og himling med malt panel.

Rommet er innredet med underskap og arbeidsbenk med nedsenket skyllekar, et høyskap + et overskap.

Det er plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra produsent Huseby kjøkken montert år 2004. Kjøkkeninnredningen har heltre fronter i eik, benkeplate i stein med nedsenket oppvaskum . Fliser over benkeplate i steinfliser i samme type som benkeplate.

Det er integrerte hvitevarer med kjøleskap, komfyr, induksjons koketopp med tak hengt ventilatorhette i eik. Det er plass og opplegg for oppvaskmaskin.

Alle hvitevarer bortsett fra kjøkkenventilator er nye mellom 2018 og 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber det er inntaksledning for vann på vaskerom i kobber, her er stoppekran og vannmåler montert.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger i underetasje og ventiler i topp vinduer 1.etg samt noen ventiler i vegger. Det er mekanisk avtrekk fra våtrom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er montert vannstoppventil med føler på gulv rundt varmtvannsbereider.

Boligen varmes opp med vedfyring. Varmekabler på gulv bad 1.etg og vaskerom underetasje. Det er også varmekabler i underetasje på gulv kjellerstue, gang og soverom.

Det er i underetasje åpent el-anlegg på vegger og skjult el-anlegg i vegger 1.etg. Det er i entre 1.etg sikringsskap med vippe/ automatsikringer, dette er oppgradert mellom år 2018 til 2024.

Det er røykvarslere i etasjene og pulver brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 1984.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker langs med tomtegrense i vest.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er muligens med kobber og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	227 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	173 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

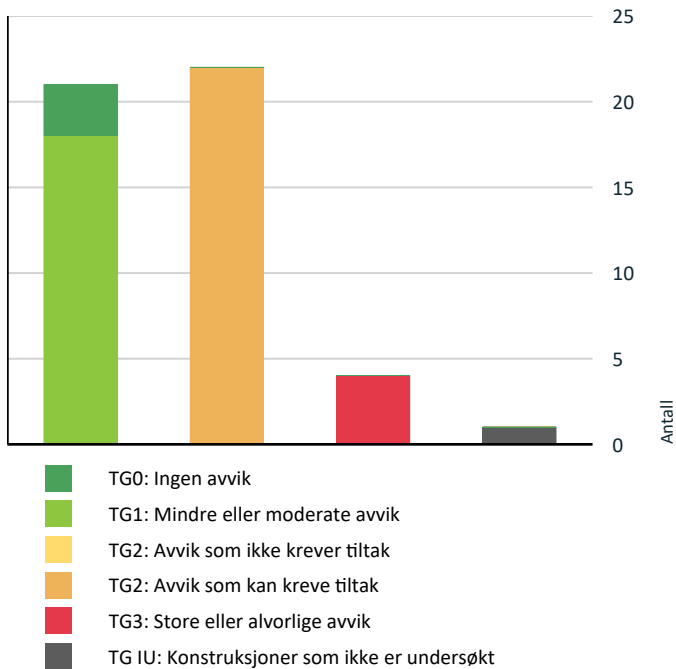
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Stue ble tilbygget mot syd under eksisterende takoverbygg til terrasse. Takoverbygg inngangsparti ble også da bygget. I 2022 ble det laget nytt inngangsparti til underetasje. Det er ikke fremlagt tegninger på ombyggingen.

Det er noe avvik på rominndeling i underetasje.

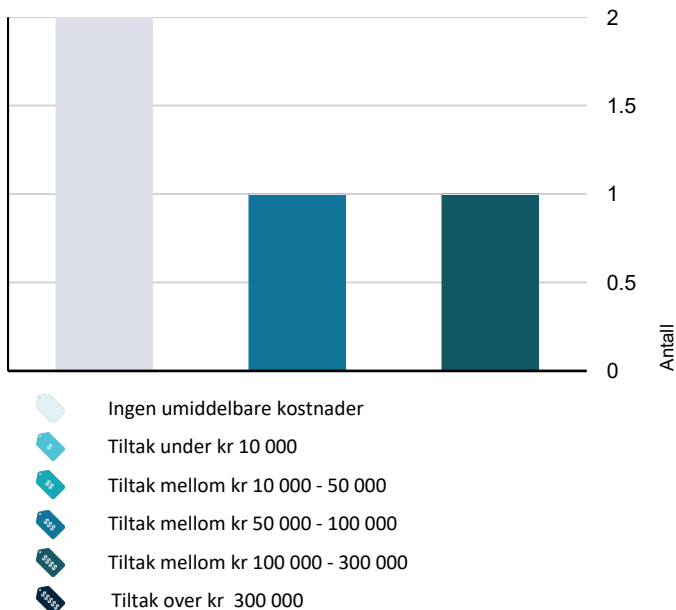
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Underetasje. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1984

Tilbygg / modernisering

2004 Tilbygg Bygningen ble tilbygget med takoverbygget inngangsparti og utvidelse av stue mot syd. Det antas at dette ble utført i 2004.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taktekking er blitt malt med spesial maling for tak i 2015.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere, det anbefales at dette monteres.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det registreres noen bord med råteskader på hjørne mot nord/ øst, samt noen panelbord på karnapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

-Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning bør konstruksjonen/lufting bygges opp riktig.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre bygget som valmet tak.
Det er adgang til kaldtloft via nedfellbar stige i himling på stue. På loft er det lagt noe gulv for lagring.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i 1.etg er fra byggeår bortsett fra vindu på kjøkken som er skiftet 2004.
Vinduer i underetasje fra byggeår.
Det gjøres oppmerksom på at levetid glass på vinduer fra byggeår er oppbrukt og at eldre glass kan punktere.

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre fra soverom til balkong mot nord/ øst.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør er værslitt og trenger vedlikehold/ utskifting. Vindu ved siden har også noe begynnende råte i bunnkarm og bør skiftes

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at dør og vindu må skiftes ut.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2014. Malt balkongdør i tre i underetasje fra 2022 og skyvebalkongdør i aluminium stue 1.etg fra 2022.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse mot syd, øst og vest med adgang fra hev/ skyvedør på stue. Terrasse er på 42 m² og er fundamentert med støpte søyler bjelkelag og gulvbord med impregnerte materialer og rekkverk i malt treverk. Det er lagt nye impregnerte gulvbord oppå eldre terrassegulv. Det er fra terrassen to trapper i tre til terreng.

Trapp mot syd til hellelagt plass på ca 19 m² og trapp på vestsiden til terrasse ved inngangsparti, denne terrassen er på ca 17 m² og har gulv lagt på pukkfylling i impregnerte materialer.

I hjørne mot nord/ vest er det en treplanting fundamentert på bakke med gulv i impregnerte materialer på ca 5 m² Her er det plassert en jacutsi.

Begge terrasser mot vest har terrasse markiser med el- styring.

Tilstandsrapport

Mot nord er det en treplattung med impregnerte materialer på ca 10 m² her er det en manuell terrassemarkise.
Fra soverom mot nord/ øst er det tilgang til en utkraget balkong på 4 m² denne har gulv med impregnerte materialer og rekkverk i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på terrasse og balkong med høyde 82 cm, dagens krav er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Utvendige trapper

Til inngangsparti er det takoverbygget støpt trapp belagt med skifer på ca 6 m²

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom undrer enkelte fliser/ skiferplater og noe løs fugemasse.
Søyler til rekkverk på trapp er fukt utsatt og må følges med på og jevnlig vedlikeholdes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedringer.

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Det er innvendige overflater i 1.etg med gulver med parkett på alle gulver. Vegger med tapet og himlinger med malt trepanel.
I underetasje er det gulver med fliser på kjellerstue, kontor og hobbyrom. Laminat på gang, soverom og boder. Vegger med tapet og himlinger med malt trepanel.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1.etg og underetasje. Underetasje med støpt plate på mark.
Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjene. Det registreres 1 cm over rommet på stue ellers avvik på 0,5 cm i 1.etg.
Underetasje innenfor 0,5 til 1 cm. Retnings avvikene i gulvene er å anse som normale alder tatt i betraktning. Det gjøres oppmerksom på at alle flater ikke er kontrollert grunnet møblering og div

1 TG 2 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.

Boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe i Leca. Det er i stue 1.etg en murt peis med peisinnstatts. I underetasje en murt åpen peis.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra bod mot nord vest mot yttervegg mot nord. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24 % . Målinger over 17 -18 vannprosent er for høyt og det er fare for muggvekst i konstruksjonen. Målinger mellom 8 -15 vannprosent anses som tørt.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

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.

Se kommentar drenering.



TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller på ca 13 m² under trebjelkelag og stubbegulv på tilbygget stuedel mot syd.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjeller er en risikokonstruksjon for sopp og råte og bør ha jevnlig tilsyn. Det er viktig at krypkjeller er godt luftet for å forhindre fukt/råteskader. Det anbefales at det lages tilgang til konstruksjonen for jevnlig inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1. etg og underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler en håndlist mot vegg .
Det opplyses om noe knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere håndløper på vegg.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører i underetasje fra byggeår og malte profilerte dører i 1.etg.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører i underetasje tar i karm og bør justeres.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

UNDERETASJE. > BAD

Generell

Badet har gulv med fliser, vegger med malte plater bortsett fra fliser i dusjnische. malt trepanel i himling. Rommet er innredet med dusjnische med vegger i glass med skyvdrør, blandebatteri og dusjgarnityr på vegg. Baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant speilskap over. Veggmontert toalett. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE. > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overgang vegg/ gulv er uten membran og materialer brukt på vegger er uegnede for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membran må skiftes og legges opp på vegg i hele rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE. > BAD

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 2cm fra terskel til topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ved eventuelt lekkasjevann vil ikke dette gå til sluk fra toalett og baderoms innredning da høyde på terskel til dusjhørne er for høy.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

UNDERETASJE. > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ikke registrert klemt sluk mansjett mellom sluk og sukring.
Se også kommentar overflater vegger og himling.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE. > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjnise med vegger i glass med skyvdør, blandebatteri og dusjgarnityr på vegg. Baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant speilskap over. Veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

UNDERETASJE. > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE. > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved fra soverom mot dusjnise. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21 %.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

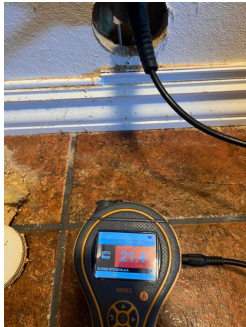
- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran utbedring

Badet må rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE 1 > BAD

Generell

Bad oppgradert i 2003.

Badet har gulv med fliser og el- varmekabler, vegger med fliser og malt trepanel i himling.

Rommet er innredet med badekar, baderomsinnredning med underskap med heldekkende servantplate speilskap over. Gulvmontert toalett og bide.

Ny innredning med servant og overskap + badekar og bide, montert år 2020.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003

Kilde: Eier



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1 cm

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med badekar, baderoomsinnredning med underskap med heldekkende servantplate speilskap over. Gulvmontert toalett og bide. Ny innredning med servant og overskap + badekar og bide, montert år 2020.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad.



UNDERETASJE. > VASKEROM

Generell

Vaskerom oppgradert 2016.

Rommet har gulv med fliser og sokelflis. el-varmekabler i gulv. Vegger med malte plater og himling med malt panel.

Rommet er innredet med underskap og arbeidsbenk med nedsenket skyllekar, et høyskap + et overskap.

Det er plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har panel.

UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1 cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

ikke registreret slukmansjett klemt mellom sluk og slukring, ukjent om det er membran i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undersøke konstruksjonen nærmere.

UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med underskap og arbeidsbenk med nedsenket skyllekar, et høyskap + et overskap.
Det er plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

UNDERETASJE. > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod mot vaskerom.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra produsent Huseby kjøkken montert år 2004. Kjøkkeninnredningen har heltre fronter i eik, benkeplate i stein med nedsenket oppvaskkum . Fliser over benkeplate i steinfliser i samme type som benkeplate.

Det er integrerte hvitevarer med kjøleskap, komfyr, induksjons koketopp med tak hengt ventilatorhette i eik. Det er plass og opplegg for oppvaskmaskin. Alle hvitevarer bortsett fra kjøkkenventilator er nye mellom 2018 og 2022.



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber det er inntaksledning for vann på vaskerom i kobber, her er stoppekran og vannmåler montert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger i underetasje og ventiler i topp vinduer 1.etg samt noen ventiler i vegger. Det er mekanisk avtrekk fra våtrom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er montert vannstoppventil med føler på gulv rundt varmtvannsbereder.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

I 2010 ble det krav til fast tilkobling av varmtvannsbereder (ikke stikkontakt). Det var ikke krav om dette ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Andre installasjoner

Boligen varmes opp med vedfyring. Varmekabler på gulv bad 1.etg og vaskerom underetasje. Det er også varmekabler i underetasje på gulv kjellerstue, gang og soverom.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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.

Det er i underetasje åpent el-anlegg på vegger og skjult el-anlegg i vegger 1.etg. Det er i entre 1.etg sikringsskap med vippe/ automatsikringer, dette er oppgradert mellom år 2018 til 2024.

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

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.
1984 ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Siste arbeider utført med utskifting av spotter i himling karnapp, stue og kjøkken.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det finnes noe samsvarserklæringer, mangler samsvarserklæringer fra Smaalenene elektro.
Eksisterer det samsvarserklæring?
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør 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 Grunnet manglende samsvarserklæringer og alder anbefales det en utvidet el- kontroll.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 røykvarslere i etasjene og pulver brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1984.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på tilbygget del mot syd.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

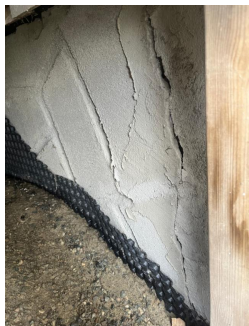
Tilbygget ringmur for tilbygg mot syd har vertikale sprekker i mur.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Overvåke tilstand over tid og se om det er bevegelse. Det anbefales at sprekker tettes igjen for å forhindre vanninntrenging og frostsprengning.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker langs med tomtengrense i vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er muligens med kobber og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Lysthus



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Lysthus oppført 2018.

Bygget er oppført med støpt plate på mark innvendig oppført med tilfarer med spongulv og vinylbelegg.

Vegger med treverk og vinduer og dør med enkle glass. Tak bygget som valmtak tekket med metal takplater.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt tilstandskontroll på denne bygningen bare en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1987

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført 1987.

Bygningen er oppført med støpt plate på mark konstruksjon, med oppkant i Leca. Yttervegger med bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Tak bygget som valmtak tekket med betongtakstein.

Det er adkomst til garasje med 2 stk leddheisporter i tre med el- portåpner på begge. Portåpnere ble montert for ca 5 og 3 år siden. Det er 3 stk vinduer med isolerglass.

Innvendig med malt betonggulv, vegger kledd med trepanel og himling med trepanel.

Garasjen er isolert i vegger og himling.

Garasje er delt opp med vegg mellom garasjeplasser og det er laget et isolert verksted/ hobbyrom .

Det er satt opp nytt sikringskap i garasje år 2022. Det er innlagt strøm og lys og lagt opp for el- billader.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt tilstandskontroll på denne bygningen bare en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

173 m²/173 m²

Enebolig: Entré, 2 Bad, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Kjellerstue, Kontor, Arbeidsrom, Vaskerom, 2 Bod, Gang

Andre bygg: Lysthus, Garasje
Bruksareal andre bygg: 54 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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 4 600 000

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

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Trømborgveien 532 ,1852 MYSEN 114 m ² 1978 3 sov	18-10-2023	2 890 000	3 000 000		3 000 000	26 316
2 Kildeveien 18 ,1852 MYSEN 107 m ² 1981 3 sov	09-06-2021	2 350 000	2 680 000		2 680 000	25 047
3 Kildeveien 39 ,1852 MYSEN 156 m ² 2012 4 sov	30-01-2023	3 700 000	3 600 000		3 600 000	23 077
4 Kildeveien 23 ,1852 MYSEN 156 m ² 2011 4 sov	06-11-2022	3 650 000	3 500 000		3 500 000	22 436
5 Kildeveien 15 ,1852 MYSEN 175 m ² 1963 4 sov	13-06-2022	3 400 000	3 350 000		3 350 000	19 143
6 Kildeveien 10 ,1852 MYSEN 183 m ² 1980 3 sov	10-03-2022	3 300 000	3 300 000		3 300 000	18 033
7 Kildeveien 25 ,1852 MYSEN 207 m ² 1978 3 sov	05-05-2024	3 500 000	3 300 000		3 300 000	15 942
8 Kildeveien 101 ,1852 MYSEN 226 m ² 1983 5 sov	24-08-2021	3 690 000	3 600 000		3 600 000	15 929

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 100 000

Lysthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Lysthus	Kr.	70 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	460 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	310 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 480 000

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.	1 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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)		
Etasje 1	97			97	102
Underetasje.	76			76	
SUM	173				102
SUM BRA	173				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2		
Underetasje.	Kjellerstue , Kontor , Arbeidsrom , Bad , Vaskerom , Bod , Bod 2 , Soverom , Gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Stue ble tilbygget mot syd under eksisterende takoverbygg til terrasse. Takoverbygg inngangsparti ble også da bygget. I 2022 ble det laget nytt inngangsparti til underetasje. Det er ikke fremlagt tegninger på ombyggingen. Det er noe avvik på rominndeling i underetasje.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt inngangsparti underetasje.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Lysthus

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		8		8	
SUM		8			

SUM BRA	8
----------------	----------

Romfordeling

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

Garasje

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		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Arbeidsrom	

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	163	10
Lysthus	0	8
Garasje	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.9.2024	Tor Helge Randem	Takstingeniør
	Stein og Sølvi Jorunn Gulbrandsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	263	104		0	979.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kildeveien 52

Hjemmelshaver

Gulbrandsen Stein, Gulbrandsen Sølvi Jorunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er solrikt og pent beliggende i etablert boligområde i Kildeveien, Trømborg. Boligen har fin utsikt over landbruksarealer og boligbebyggelse. Det er gangavstand til barnehage og barneskole. Det er kort vei til flotte turområder i Trømborgfjella. Til Mysen sentrum er det ca 8 km, med alle sentrale funksjoner som butikker, kjøpesenter, kafeer, skoler, barnehager, bus/togstasjon, kino, bibliotek etc. Offentlig kommunikasjon til Oslo S og Ski med buss/tog.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 979,60 m² i følge Ambita infoland.

Tomten er påkostet mye de senere år og er meget pent opparbeidet med plenarealer, blomsterbed og hekkbeplantning, stor asfaltert gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 600 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/IB1082>

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