

# Tilstandsrapport

Åsheimveien 21 , 9046 OTEREN

STORFJORD kommune

Gnr. 52, Bnr. 6, Fnr. 12

## Markedsverdi

5 150 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 364 m<sup>2</sup>, Enebolig 146 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.03.2022

Rapportdato: 19.04.2022

Oppdragsnr: 19268-1155

Referansenummer: EA1317

Autorisert foretak: Bjørnar Elvemo

Sertifisert takstmann: Bjørnar Elvemo

Vår ref: Bjørnar Elvemo



TAKSTHUSET  
NORD

Gyldig rapport  
19.04.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

## Bjørnar Elvemo

Autorisert takstforetak som siden oppstart i 2007 har utført oppdrag i stort sett hele Troms fylke og har derfor meget god kjennskap til bolig- og eiendomsmarkedet i hele regionen. I 2020 ble takstingeniør Elisabeth Torstad ansatt i firmaet. Sammen har vi bred erfaring og tverrfaglig kompetanse med bakgrunn som byggmester/entreprenør og skogbrukssjef i Nord Troms gjennom flere år samt landskognaksering.

Vi er sertifisert av NT/DNV innenfor følgende områder:

- Verdi takst av boligeiendommer
- Tilstandsrapport for salg av bolig etter ny avhendingslov
- Verdivurdering av landbrukseiendommer
- Taksering av næringseiendommer
- Tilstandsanalyse av bygninger
- Energimerking av boliger
- Byggeteknisk rådgivning/kontroll



Bjørnar Elvemo  
Uavhengig Takstmann  
19.04.2022 | OTEREN

Elisabeth Torstad  
Uavhengig Takstmann  
19.04.2022 | STORFJORD

**Bjørnar Elvemo**  
Kitdalveien 1018  
976 85 381

**Rapportansvarlig**  
Bjørnar Elvemo  
Uavhengig Takstmann  
bjornar.elvemo@norskebolighus.no  
976 85 381

**Medansvarlig**  
Elisabeth Torstad  
Uavhengig Takstmann  
takst.landbrukseiendom@gmail.com  
458 45 105

# 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, annek, 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
- løserer 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).

# 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.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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

Objektet er vurdert etter den byggeskikk som var vanlig på tidspunktet for siste søknadspliktige tiltak, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Vurderingen er videre utført på bakgrunn av det referansenivå som normalt bør kunne forventes av den aktuelle bygningsdelens oppførings tidspunkt.

I hovedboenhet og leilighet i underetasje, er de fleste overflater fornyet for noen år siden. Det ble kun registrert normal bruksslitasje på de fleste overflater. Leilighet over garasje har noe bruksslitasje på gulv overflater. Samlet fremstår bygningsmassen med normal god standard og vedlikehold. De avvikene som ble registrert, er beskrevet punktvis i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 2002

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen inneholder garasje i underetasjen, og en stor utleieleilighet i 2. etasje. Bygget er oppført på grunnmur av Lecastein på støpte søiler, antas fundamentert til fast frostfri dybde. I beboelsesrom i underetasjen er murvegger utlektet, isolert og platekledd/panelt. Hovedetasje er oppført i 6" bindingsverk og isolert med 15 cm mineralull. Utvendig er yttervegger kledd med plater, vindspærre og panelt med liggende villmarkspanel. Vinduer med 2-lags isolerglass i trerammer. Saltak bygget med bærende konstruksjoner av tre. Taket er bygget opp med lufting og tekket med betongtakstein

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er himlinger kledd med trepanel. På vegger er det malt trepanel, malte plater, malt miljøstri og våtromstapet på vegg i våtrom. På gulv er det heltre furu bord i stue og kjøkken. Vinylbelegg på gulv i øvrige rom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er innredet med lukket dusjkabinett, innredning med håndvask og toalett.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med fronter av heltre bjørk. Benkeplate av heltre. Frittstående og integrerte hvitevarer.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Rørinstallasjon av kobber, hovedinntak med stoppekran og varmtvannsbereder er plassert på bod. Det er montert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og sentralstøvsuger. Pipe murt av elementer, vedovn montert i stue. Boligen er oppvarmet med vedfyring, varmekabler i gulv på bad og panelovner.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrånende tomt.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert på grunnmur av plasstøpt betong, antas fundamentert til fast frostfri grunn. Yttervegger med bindingsverk, isolert med mineralull. Utvendig kledd med plater, vindspærre, utlektet og kledd med liggende villmarkspanel. Vinduer med 2-lags isolerglass i karmen og rammer av tre. Saltak bygget opp med bærende konstruksjoner av limtre og sperreverk av tre. Taket er tekket med betongtakstein. Det er balkonger på flere sider av boligen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige himlinger består av lutet trepanel. Overflater på vegg består av trepanel, noe lutet/beiset og noe tapet. Vi hovedleilighet er alt trepanel malt. Det er skiftet/montert nye plater på endel av veggene i stue. Disse platene er fabrikkmalte Mdf plater med panelstruktur. I hovedleilighet er det også lagt nye gulv. Det er montert høykvalitet laminat. I hall er det montert varmemefolie i gulvet. I stue og kjøkken i leilighet i underetasjen, er alt trepanel malt.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

På våtrom er det plater med våtromstapet, malt trepanel og flislagte vegger på bad i hovedboenhet. Fliser og vinylbelegg på gulv. Det er montert dusjkabinett på alle bad, samt innredninger med håndvask og gulvmonterte toaletter.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredninger i hovedboenhet og leilighet i underetasje med fronter og dører av heltre. Integrerte og frittstående hvitevarer. I leilighet på loft er det innredning med folierte fronter.

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert balansert ventilasjon i alle boenheter. Ett aggregat for hver etasje. Skjult elektrisk installasjon, alle fordelingskurser er sikret med automater. Rørinstallasjon i hovedsak av kobber/kutlex, dels skjult og dels åpent. Det er 2-løps pipe i bygget, vedovner montert i alle etasjer.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrånende tomt som er opparbeidet med plen.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	510 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 200 000

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

#### Boligbygg med flere boenheter

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	115	115	0
Etasje	118	111	7
Underetasje	131	121	10
<b>Sum</b>	<b>364</b>	<b>347</b>	<b>17</b>

#### Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	82	81	1
Etasje	64	13	51
<b>Sum</b>	<b>146</b>	<b>94</b>	<b>52</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 100 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

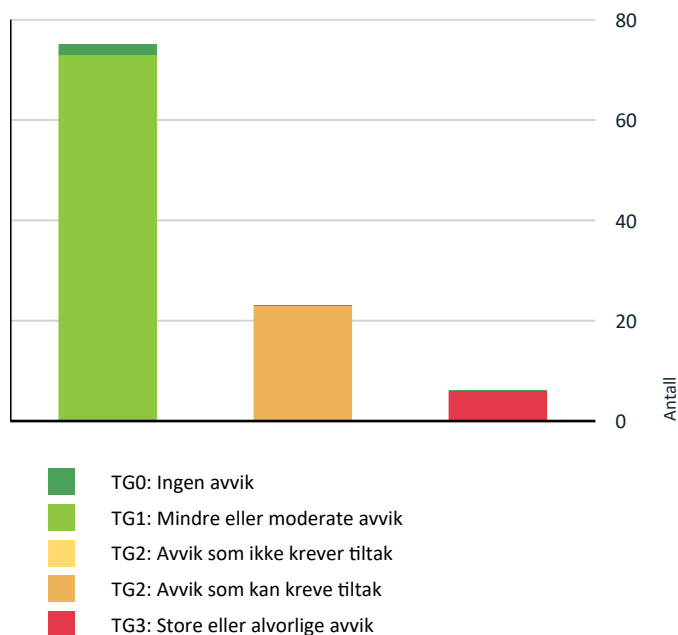
- Det foreligger ikke tegninger

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

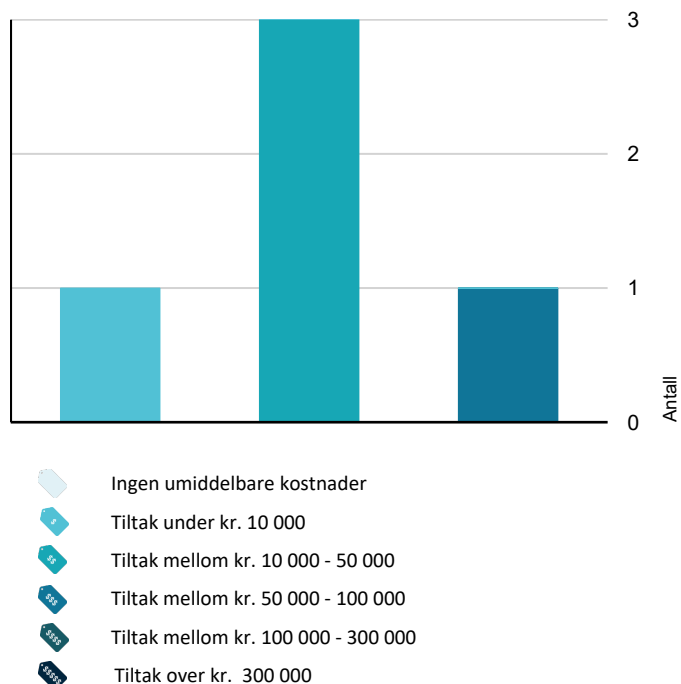
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er påvist sprekker i fliser.  
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

##### ! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.  
Lysbryter er defekt og er erstattet med en skrue.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) utifra dagens krav.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

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

Det er avvik:  
Gulv av heltre bord har store åpninger på grunn av krymp/tørk. Bordene er stedvis tørket ut av falsene.

##### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Sammendrag av boligens tilstand

Det ble også registrert endel vibrasjoner når man går over gulvet. Dette skyldes trolig lange spenn på bjelker.

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu over badekar.

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

Det er påvist skader på innredning.

Sprekk i benkeplate ved servant

## ! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

## ! Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom 2 [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Gulvbelegget har stedvis sterk misfarging på grunn av at det har ligget tett matte på gulvet. Vinyl litt løs mot dørterskel.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

## ! Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

## ! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc [Gå til side](#)

Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.

## ! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc [Gå til side](#)

Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Enebolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Overflater har sterk slitasjegrad.  
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tregulvet i stue knirker og har store sprekker på grunn av tork og krymp.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

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

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke  
Verandadør var vanskelig å åpne/lukke.

#### ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.  
Det er påvist at pipe har sprekker og riss.

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

Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Dør til bad er svært skjev og vanskelig å åpne/lukke.

#### ! Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

#### ! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.  
Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er avvik:

Det er ikke rekkverk på toppen av muren.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2002

**Kommentar**  
Byggeår opplyst av eier

### Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

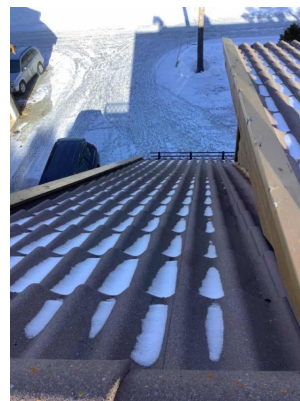
### Tilbygg / modernisering

Modernisering	Det er gjort en del innvendige oppgraderinger av overflater de senere årene.
---------------	--

## Taktekking

TG 1

Taket er tekket med betongtakstein.



## Nedløp og beslag

TG 1

Snøfangere på de deler av taket som har så bratt takvinkel at dette er påkrevd. Takrenner, nedløp, pipehatt og beslag av stål.

## Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger med bindingsverk av tre. Utvendig kledd med plater, vindsperre, utlektet og kledd med liggende villmarkspanel. Isolert med 15 cm mineralull, og platekledd/panelt innvendig. I underetasjen er yttervegger innvendig utlektet, isolert og kledd med plater/trepanel.

## UTVENDIG

# Tilstandsrapport

## Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Saltak med sperreverk av tre. Opplett på begge sider av taket.



## Vinduer

TG 1

Vinduer med 2-lags energiglass i malte treframmer. Noen faste og noen åpnings bare.

## Dører

TG 1

Ytterdører av heltre med glass. Verandadør i hovedetasje har sprekke i glass. Det ble opplyst under befaring om at det tidligere var lekkasje under balkong dør i hovedleilighet fra stue mot sørvest. Det ble tettet med fugemasse og det har ikke vært lekkasje siden.



## Dører - 2

TG 2

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

### Tiltak

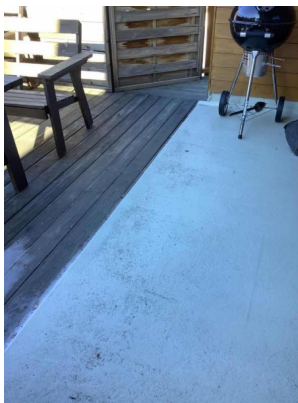
- Dører må justeres.

# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Balkong av trykkimpregnerte materialer. Deler av balkong danner tak over stue i underetasjen. Denne er teknet med glassfiber. Det ble opplyst under befaring om at det tidligere var lekkasje under balkong dør i hovedleilighet fra stue mot sørvest. Det ble tettet med fugemasse og det har ikke vært lekkasje siden.



## Utvendige trapper

TG 1

Utvendige trapper er bygget av trykkimpregnerte materialer. Rekkverk av tre. Det ble registrert endel avflasket maling på håndløper og noe slitasje på trinn.

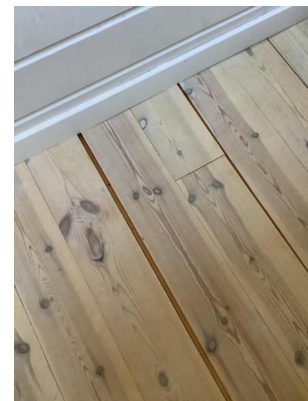


## INNSENDIG

## Overflater

TG 2

På gulv er det laminat og heltre bord. På vegger er det en god del malt trepanel og fabrikkmalte Mdf-plater med panelprofil.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv av heltre bord har store åpninger på grunn av krymp/tørk. Bordene er stedvis tørket ut av falsene.

### Tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av gulvbord, eller legging av nytt gulv oppå bordene.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Bjelkelag av tre mellom underetasje og 1. etasje. Etasjeskillet er isolert med mineralull.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble også registrert endel vibrasjoner når man går over gulvet. Dette skyldes trolig lange spenn på bjelker.

### Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

# Tilstandsrapport

## Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

TG 2

Etasjeskille mot loft er bjelkelag av tre, isolert med mineralull.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3

TG 1

I underetasje er det støpt gulv på grunn.

## Radon

TG 0

## Pipe og ildsted

TG 2

To-løps pipe av murt av Leca. Vedovn i hovedetasje og i kjellerleilighet.



### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Tiltak

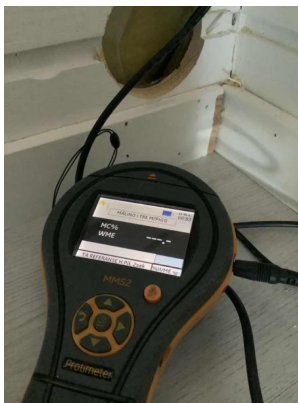
- Det er en anbefaling om at det bør monteres ildfast plate under luker på pipe.

# Tilstandsrapport

## Rom Under Terreng

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking tatt i soverom mot yttervegg og fra stue mot yttervegg.



## Innvendige trapper

TG 2

Malt tretrapp mellom stue i hovedetasje og loft.



### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Tiltak

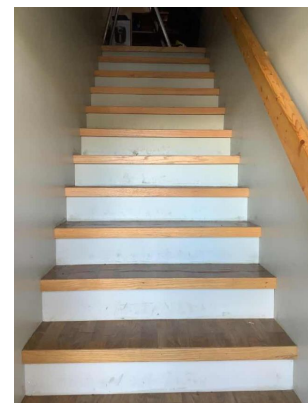
- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Åpninger i opptrinn er 11 cm på det meste og det vurderes at det ikke er behov for utbedringer.

## Innvendige trapper - 2

TG 1

Malt tretrapp med belegg på trinnene opp til leilighet på loft.



## Innvendige dører

TG 1

Malte fyllingsdører.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger kledd med malt trepanel, flislagte vegger i våtsone.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu over badekar.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Det ble ikke registrert fuktskader på vindu, våtrommet fungerer med dette avviket.

### Overflater Gulv

TG 3

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Det må påregnes full renovering av gulvet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med smøremembran med ukjent utførelse. Under dusjkabinett er det avløp i gulv.



### Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Badet er innredet med toalett, dusjkabinett, badekar og innredning med nedfelt servant.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Sprekk i benkeplate ved servant

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

TG 2

Avtrekk via balansert ventilasjon.



### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking fra tilstøtende soverom mot badekar på badet.

## LOFT > BAD/VASKEROM 2

## Overflater vegger og himling

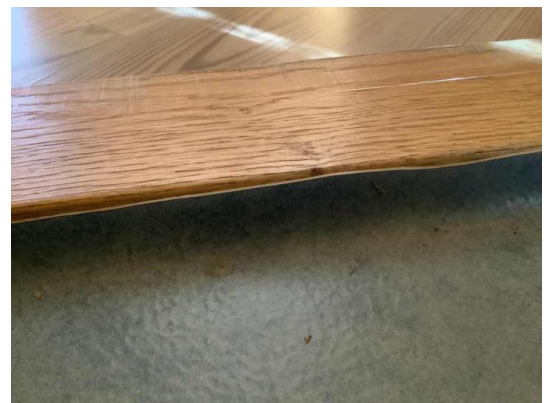
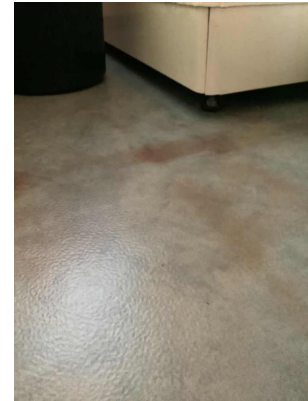
TG 1

Våtromstapet/belegg på vegger. Trepanel i himling.

## Overflater Gulv

TG 2

Vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvbelegget har stedvis sterk misfarging på grunn av at det har ligget tett matte på gulvet. Vinyl litt løs mot dørterskel.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av gulvbelegg.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med synlig vinylbelegg ført inn under klemring i sluk.



# Tilstandsrapport

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet er innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## Ventilasjon

TG 1

Avtrekk via balansert ventilasjon.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone ligger mot våtrom i tilstøtende leilighet og yttervegg.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Overflater vegger og himling

TG 1

Våtromsbelegg på vegger. Panel på innvendig tak.

### Overflater Gulv

TG 1

Vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med synlig vinylbelegg.

### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vaskerom innredet med opplegg for vaskemaskin, innredning med skyllekar.

### Ventilasjon

TG 1

Avtrekk via balansert ventilasjon.

### Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

## LOFT > BAD/VASKEROM

### Overflater vegger og himling

TG 1

Våtromstapet/belegg på vegger. Panel i himling.

### Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv, elektriske varmekabler i gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Gulvet er tilnærmet flatt, men det er oppbygging ved dør slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil strømme ut i tilstøtende rom.

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Gulvet er bygget opp med smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad innredet med toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og innredning med nedfelt servant.

## Ventilasjon

TG 2

Avtrekk via balansert ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

#### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone ligger mot våtrom i tilstøtende leilighet og yttervegg.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

TG 1

Våtroms belegg på vegger, trepanel i innvendig tak.

### Overflater Gulv

TG 1

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med synlig vinylbelegg. Gulvbelegg/tettesjikt ført opp på terskel ved dør.

### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad innredet med badekar, dusjkabinett, toalett og innredning med nedfelt servant. Litt slitasje på servant benken.



### Ventilasjon

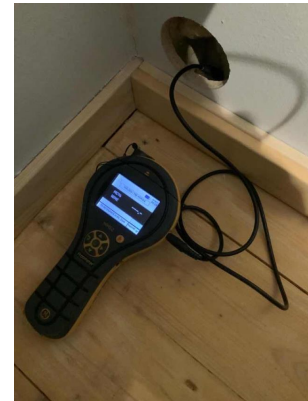
TG 1

Balansert ventilasjon.

### Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking fra tilstøtende soverom mot badekar på bad.



## KJØKKEN

### LOFT > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte, folierte fronter og dører. Benkeplate av laminat og frittstående hvitevarer.

### Avtrekk

TG 3

Ventilator over kokesone med avkast ut.



#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Lysbryter er defekt og er erstattet med en skrue.

#### Tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

# Tilstandsrapport

## ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter av heltre, benkeplate av laminat , integrerte hvitevarer og kjølehjørne. Flislagt mellom kjøkkenbenk og overskap. Noen fliser har løsnet, men er uten skader og kan limes på plass igjen.

### Avtrekk

TG 1

Ventilator over kokesone med avkast ut.

## UNDERETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter av heltre, benkeplate av laminat , integrerte og frittstående hvitevarer.

### Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator over kokesone med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > WC

### Overflater og konstruksjon

TG 2

Vegger og himling er kledd med malt/lasert trepanel, flislagt gulv. Gulvmontert toalett og håndvask på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.

#### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

### ETASJE > WC

### Overflater og konstruksjon

TG 2

Vegger og himling er kledd med lasert trepanel, flislagt gulv. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og håndvask på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.

#### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Rørinstallasjon av kobber/kutlex. Åpen og skjult røropplegg.



### Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.



### Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon i bygget med totalt 3 aggregater, ett for hver etasje.



# Tilstandsrapport

## Varmtvannstank

TG 1

Det er flere varmtvannsbereidere i boligen. I underetasje er det bereder på 200 liter, plassert på vaskerom og i hovedboenhet er det 300 liters bereder. Denne er plassert på bad på loft.

**Alder:** 2002

## Andre installasjoner

TG 1

Det er montert varmepumpe av luft til luft type i leilighet i underetasje.

**Alder:** 2021

## Elektrisk anlegg

TG 2

Skjult elektrisk installasjon. Alle fordelingskurser er sikret med automater. Eget skap til hver utleiedel. Egen måler til leilighet i underetasje.

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**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**Ukjent når siste oppdatering har vært.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.  
**Ja**
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 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**
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
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?  
**Nei**
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?  
**Nei**

**I hovedboenhet er en kurs fjernet.**

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 3

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Ja**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

TG 1

I følge NGU's løsmassekart består grunnen i området av elveavsetning.

### Drenering

TG 1

Drenering og fuktsikring fra byggeår.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Støpt isolert grunnmur, fundamentert på støpte såler. Antas fundamentert til fast frostfri grunn.

## Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøtningsmurer av betongstein.



### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) utifra dagens krav.

### Tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

## Terrengforhold

TG 1

Tomten er lett skrånende.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Boligen er tilknyttet kommunalt VA anlegg.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
2002

**Standard**  
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Taket er bygget opp med lufting og tekket med betongtakstein.

### Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner og nedløp av stål. Det er montert snøfangere på deler av taket og takstige opp til pipe.

### Veggkonstruksjon

TG 1

I beboelsesrom i underetasjen er murvegger utlektet, isolert og platekledd/panelt. Hovedetasje er oppført i 6" bindingsverk og isolert med 15 cm mineralull. Utvendig er yttervegger kledd med plater, vindsperre og panelt med liggende villmarkspanel.

## Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Saltak bygget med bærende konstruksjoner/sperreverk av tre.



## Vinduer

TG 1

Vinduer med 2-lags isolerglass i karmen og rammer av tre.

## Dører

TG 2

Isolert ytterdør av heltre med glass. Isolert verandadør med glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Verandadør var vanskelig å åpne/lukke.

### Tiltak

- Dører må justeres.
- Dette gjelder verandadør.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Balkong utenfor stue.

## INNENDIG

# Tilstandsrapport

## Overflater

TG 3

Innvendig er himlinger kledd med trepanel. På vegger er det malt trepanel, malte plater, malt miljøstriem og våtromstapet på vegg i våtrom. På gulv er det heltre furu bord i stue og kjøkken. Vinylbelegg på gulv i øvrige rom.



### Vurdering av avvik:

- Overflater har sterk slitasjegrad.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tregulvet i stue knirker og har store sprekker på grunn av tørk og krymp.

### Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes utbedring av tregulvet.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

## Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

TG 1

Isolert trebjelkelag mellom etasjene.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Støpt gulv på grunn i underetasje.

## Radon

TG 0

## Pipe og ildsted

TG 2

Pipe murt av elementer, vedovn montert i stue.



### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist at pipe har sprekker og riss.

### Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det er en anbefaling om at det bør monteres ildfast plate under luker på pipe.

# Tilstandsrapport

## Rom Under Terreng

! TG IU

I rom der det var aktuelt å ta hull, ble det utslag på søker som detekterer bl.a elektriske installasjon skjult inne i vegg og det kunne derfor ikke bores hull.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

### Tiltak

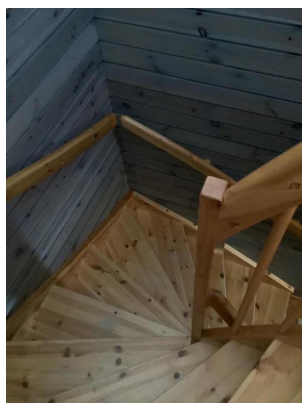
- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

Det ble ikke registrert noen tegn til fukt i innforet trevegg. Det ble foretatt fuktmåling med pigger i nedre del av vegg uten å avdekke unormale forhold.

## Innvendige trapper

! TG 1

Lakket tretrapp.



## Innvendige dører

! TG 2

Innvendige dører av heltre med speil.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l. Dør til bad er svært skjev og vanskelig å åpne/lukke.

### Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## Overflater vegger og himling

! TG 1

Våtroms tapet på vegger og panel i himling.

## Overflater Gulv

! TG 1

Vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler i gulvet. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm. Oppbrett på belegg ved dørterskel.

## Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Plastsluk med synlig vinylbelegg ført inn under klemring.

## Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Bad innredet med toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og innredning med nedfelt servant.

## Ventilasjon

! TG 2

Avtrekk via balansert ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate. Integreerte og frittstående hvitevarer.

## Avtrekk

! TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## ETASJE > WC

### Overflater og konstruksjon

TG 2

wc og utslagsvask. Toalett har løs doring.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Skadet utstyr må skiftes/utbedres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Skjult røropplegg hovedsakelig i kobber/kutlex.

### Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.



### Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon, aggregat plassert på bod.

## Varmtvannstank

TG 2

200 liters varmtvannstank fra 2001



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

TG 1

Skjult elektrisk anlegg. Alle fordelingskurser er sikret med automater.

- 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**
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**Ukjent når anlegget sist ble oppdatert.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.  
**Ja**
- 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**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Nei**

## Branntekniske forhold

TG 3

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Ja**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

TG 1

Samme byggegrunn som for hovedbolig.

### Drenering

TG 1

Drenering og fuktsikring fra byggeår.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygget er oppført på grunnmur av Lecastein på støpte såler, antas fundamentert til fast frostfri dybde.

### Forstøtningsmurer

TG 2

Forstøtningsmur ved siden av inngangen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke rekkverk på toppen av muren.

#### Tiltak

- Tiltak:

Rekkverk/sikring bør monteres.

### Terrengforhold

TG 1

Tomten er skrånende og bygget er delvis innebygd i terrenget.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Bygningen er tilknyttet kommunalt VA-anlegg.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

0 m<sup>2</sup>/0 m<sup>2</sup>

*Andre bygg:* Boligbygg med flere boenheter ,  
Enebolig  
*Bruksareal andre bygg:* 510 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr. 5 150 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 9 100 000

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 uten fradrag

5 200 000

Fradrag for festet tomt

-

50 000

## Konklusjon markedsverdi

=

5 150 000

## Frdrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 1 875	01.01.2022	Kr. 1 875	Kr. 50 000

## Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. I verddivurderingen er det tatt hensyn til oppnådde m2-priser i området. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	51 726
Forsikring	Kr.	15 000
Renovasjon	Kr.	4 500
Festeavgift	Kr.	1 875
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>73 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 300 000</b>

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 260 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 340 000</b>

### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 8 640 000**

## 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.	250 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000

### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 450 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>9 100 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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?](#)

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Loft	115	115	0	Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Trapperom , Soverom 3, Bad/vaskerom 2, Kjøkken , Annet	
Etasje	118	111	7	Gang , Soverom , Soverom 2, Wc , Bad , Kjøkken , Stue	Bod , Kott
Underetasje	131	121	10	Entré , Gang , Wc , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Kjøkken , Stue	
<b>Sum</b>	<b>364</b>	<b>347</b>	<b>17</b>		

### Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

- Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei
- Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  Ja  Nei
- Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Etasje	82	81	1	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Kjøkken , Stue	Bod
Etasje	64	13	51	Entré , Wc , Hall m/trapp	Bod
<b>Sum</b>	<b>146</b>	<b>94</b>	<b>52</b>		

### Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

- Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei
- Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  Ja  Nei
- Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
28.3.2022	Elisabeth Torstad Tor Jørgen Johnsen Bjørnar Elvemo	Takstingeniør  Eier  Bygningssakkyndig	45845105  918 29 350  976 85 381

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5425 STORFJORD	52	6	12	0	1417.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
<b>Adresse</b> Åsheimveien 21			<b>Festekontrakt</b> 01.01.2002		<b>Neste justering</b> 01.01.2032		<b>Utløpsdato</b> 31.12.2101
<b>Hjemmelshaver</b> Johnsen Tor Jørgen							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i boligområdet Vestre Åsen, like ved kommunesenteret Hatteng i Storfjord kommune. Det er gangavstand til Hatteng der det finnes barnehage, barne- og ungdomsskole, nærbutikk samt kommunens rådhus med de fleste servicetjenester. Det er bussforbindelse fra Hatteng både til Tromsø og videre nordover. Reiseavstand til Tromsø er litt over en time.

### Adkomstvei

Kommunal vei med privat vei frem til tomten.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Lett skrånende tomt som ligger nordøst vendt i et veletablert boligområde. Pent opparbeidet tomt med plener, gruset innkjørsel og parkeringsplass. Det er også bygget endel forstøtningsmurer og trapper på uteområdet.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, og det forutsettes at innredning og bruk er iht. byggemelding.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 000 000	2014	Opphør av samboerskap

# 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.
- Fuktsøk: 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 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 slitasjegrاد: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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-norsktakst/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/EA1317>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon