

## Rapportutkast

# Tilstandsrapport

📍 Bjørndalsveien 9, 3340 ÅMOT

📖 MODUM kommune

# gnr. 53, bnr. 46

## Markedsverdi

**3 500 000**

Areal (BRA): Enebolig 187 m<sup>2</sup>, Garasje/Carport 0 m<sup>2</sup>, Uthus 40 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.09.2023

Rapportdato: 12.09.2023

Oppdragsnr.: 13714-1250

Autorisert foretak: OMD PROSJEKT AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Morten Danielsen

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

### Rapportansvarlig

Ole Morten Danielsen  
Uavhengig Takstingeniør  
ole.morten.danielsen@outlook.com  
932 40 385

# 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 fuktøk.

## 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! 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

## Enebolig - Byggeår: 1991

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.  
Undertak av sutakplater.  
Takrenner og nedløp av plast. Deler av tak med snøfangere og det er påført stigetrinn til pipe.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
Loftsluke tilgjengelig fra kott. Den vestre delen av loft var ikke mulig å besiktige.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.  
Bygningen har 2 malte hovedytterdører, skyvebalkongdør i malt tre og enkel kjellerdør i tre.  
Terrasse på 16 kvm med spaltet terrassebord i treverk. Malte rekkverksbord.  
Innglasset veranda på 10 kvm med plexiglass av pulttak.  
Fundamenter av lecapilarer.  
Lecaplatting/trapp med skiferstein foran inngang.  
Tretrapp til kjellerinngang.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og fliser.  
Veggene har trepanel, tapet og malt mur.  
Innvendige tak har panel og takess.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Gulv på grunn av betong. Høydeforskjeller kontrollert i stue og kjellerstue.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har Leca elementpipe. Pelletsovn i kjellerstue fra ca 2010 og vedovn i stue 1 etg. Fra byggeår.  
Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.  
Boligen har lakkert tretrapp.  
Innvendig har boligen laminatdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Baderom i 1 etg fra byggeår.  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Rommet har fliser på vegger og i himling. Himling med takess. Innredning med servan, speil/lys, porselen toalett og dusjhjørne.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

### Bad

Baderom i kjeller.  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Baderom med fliser på gulv og vegger. Nedforet letthimling. Innredning med servant, porselen toalett og dusjhjørne.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.  
Nedfelt kum/skyllekum og fliser på vegg over benk.  
Kjøkkenet har innredning med glatte malte fronter, stål benk/kum. Installert eldre komfyr og vaskemaskin.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

[Gå til side](#)

### SPESIALROM

Kjølerom fra byggeår. Oppført med panel på vegger og tak. Gulv av trebord.  
Rom er ikke benyttet på lengre tid, og benyttes i dag som en bod. Dersom rom videre skal benyttes som kjølerom er det viktig med jevnlig kontroll, da slike rom ofte utgjør en risiko ift. Kondens og fuktskader.  
Kjølerøunit fra byggeår.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon/roterende varmegjenvinning fra Flexit

Det er installert varmepumper i stue fra 2010.

Service utført det siste året.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra byggeår.

Sentralstøvsugeranlegg i boligen fra byggeår.

Anlegget har ikke vært i bruk det siste året, og er ikke nærmere kontrollert.

Skjult anlegg i bolige. Skap plassert i gang, og inneholder automatsikringer. Hovedinntak i kjeller. Varmekabler på badrom og store deler av kjeller.

Noen ujordstikkontakter i boligen.

Røykvarsleren og brannslukningsapparater i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av antatt leirholdige masser. Dreneringen er fra 1991. Det er påført fuktsikring på grunnmur med tetteliste. Nedløp føres i drenerør.

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

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Områder rundt bygningen med plen og beplantning. Asfalt i gårdsplass.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 1991. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Utvendige vannledninger er fra 1991, og det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

[Gå til side](#)

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	227 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	187 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 500 000

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje 1	100	88	12
Kjeller	87	81	6
<b>Sum</b>	<b>187</b>	<b>169</b>	<b>18</b>

Garasje/Carport			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje 1	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	0	0	0
Etasje 1	40	0	40
<b>Sum</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>40</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik på planløsning i kjeller ift. Plantegning og dagens soverom/kontor.

### Garasje/Carport

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke kontrollert.

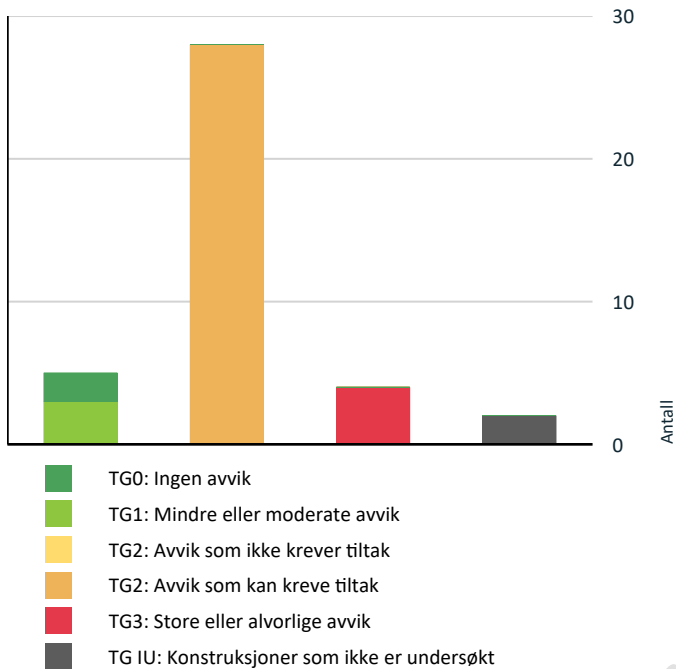
### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegning over bygningen.

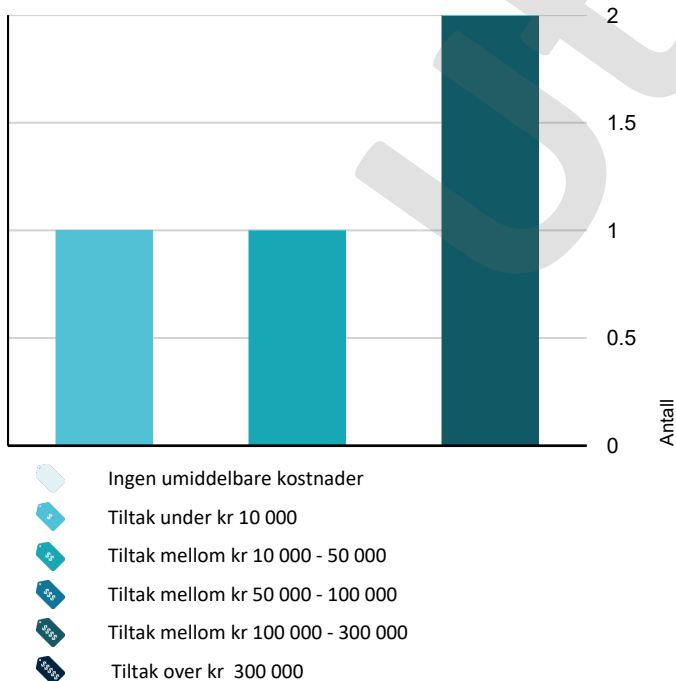
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

##### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.  
Det er avvik:

Deter påvist sprekker i lecamur ned til kjeller.  
Bunn av trappesjakt er generelt fuktig.  
Tak over trapp må males/behandles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

##### Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

##### Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

#### Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Røykvarsleren og brannslukningsapparater i boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

##### Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Kjølerom

[Gå til side](#)

##### Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.  
Det er enkelte knekte taksten.

##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
Takrenner har punktvis lekkasjer.  
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
Pipebeslag har utettheter i bunn

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.  
Kledning er utsatt med tanke på fukt og slitasje ved inngang.

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

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.  
Det er fuktskjolder i sutak rundt pipe og lufting, som kan tyde på fuktgjennomtrengning en gang i tiden.  
På gulv ved ventilasjon var det fuktighet på gulv.  
Uvisst om dette kommer fra kondens i rør, eller fra tak.

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

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.  
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.  
Inngangsdør subber noe i bunn.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Konstruksjonene har skjevheter.  
Tegn til utette overganger og fuktskadet treverk på enkelte partier.  
Mindre soppvekst i himling/hjørne.  
Lecapilarer er ikke fuktsikret mot terreng, som kan føre til fuktskader/sprekker i leca.

## ! Utvendig > Trapp inngangsparti [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.  
Det er avvik:  
Skiferfliser løsner flere steder grunnet fukt/kulde.

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

Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.  
Det er avvik:  
Laminat skjøter er feil utført. Sprekk i flis ved inngang.  
Salutslag på murflater i kjeller. Støvkondens i tak stue, grunnet kuldebroer og bruk av vedovn. Kapilært fuktoptak i belegg kjeller.

## ! 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.  
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Høydeforskjeller på 22 mm målt i kjellerstue.

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

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

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

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.  
Spekk og løs flis rundt røykerør.

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

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 ødelagte.  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

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

## ! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

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

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

## ! Spesialrom > Teknisk anlegg > Kjølerom [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

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

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

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

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

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

Det er avvik:

Et ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på omtrent 25 år.  
Forventet brukstid er oppnådd på anlegget.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år  
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Skjult anlegg i bolige. Skap plassert i gang, og inneholder automatsikringer. Hovedinntak i kjeller. Varmekabler på badetrom og store deler av kjeller. Noen ujorda stikkontakter i boligen.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.  
Det er registrert løs puss på muroverflater.

Noe puss/malingsflakking av mur, mindre riss ved vindu.

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

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Gjelder øst og sørsiden.

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

Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1991

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

Normal 90 talls standard.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Undertak av sutakplater.



### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Det er enkelte knekte taksten.

### 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.
- Knekte takstein må skiftes.

### Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp av plast. Deler av tak med snøfangere og det er påført stigetrinn til pipe.



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Pipebeslag har utettheter i bunn

## Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Snøfangere bør monteres på hele taket.
- Pipebeslag må fuges utbedres.

## Veggkonstruksjon

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



## Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Kledning er utsatt med tanke på fukt og slitasje ved inngang.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

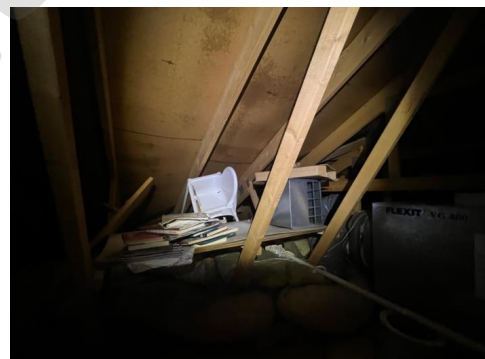
Lokal utbedring og vedlikehold.

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Loftsluke tilgjengelig fra kott. Den vestre delen av loft var ikke mulig å besiktige.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktskjolder i sutak rundt pipe og lufting, som kan tyde på fuktgjennomtrengning en gang i tiden.

På gulv ved ventilasjon var det fuktighet på gulv. Uvisst om dette kommer fra kondens i rør, eller fra tak.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

## Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

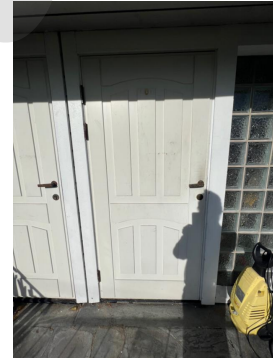
## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

## Dører

TG 2

Bygningen har 2 malte hovedytterdører, skyvebalkongdør i malt tre og enkel kjellerdør i tre.



## Vurdering av avvik:

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

Inngangsdør subber noe i bunn.

## Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

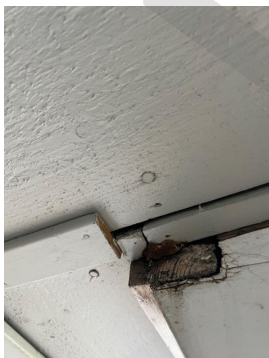
TG 2

Terrasse på 16 kvm med spaltet terrassebord i treverk. Malte rekkverksbord.

Innglasset veranda på 10 kvm med plexiglass av pulttak.

Fundamenter av lecapilarer.

# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

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

Tegn til utette overganger og fuktskadet treverk på enkelte partier. Mindre soppvekst i himling/hjørne.

Lecapilarer er ikke fuktsikret mot terreng, som kan føre til fuktskader/sprekker i leca.

## Konsekvens/tiltak

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

Generelt vedlikehold må påregnes. Utsatte bygningsdeler som stolper ned mot terrasse og overganger mot tak bør kontrolleres nærmere. Pilarer bør påføres fuktsikring mot terreng,.

## Trapp inngangsparti

TG 2

Lecaplatting/trapp med skiferstein foran inngang.



## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Skiferfliser løsner flere steder grunnet fukt/kulde.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

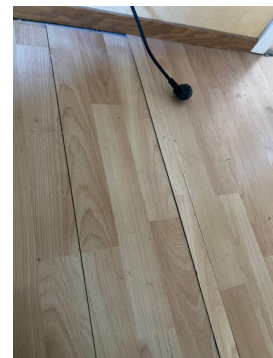
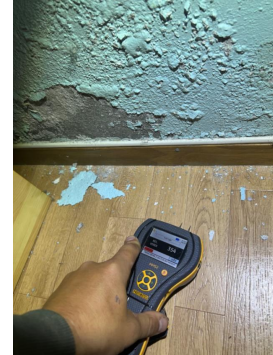
# Tilstandsrapport

SKiferfliser må festes med egnet materiale for lengre varighet.

## Utvendige trapper

TG 3

Tretrapp til kjellerinngang.



### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Deter påvist sprekker i lecamur ned til kjeller.  
Bunn av trappesjakt er generelt fuktig.  
Tak over trapp må males/behandles.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må foretas for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## INNSENDIG

### Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og fliser. Veggene har trepanel, tapet og malt mur. Innvendige tak har panel og takess.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.
- Det er avvik:

Laminat skjøter er feil utført. Sprek i flis ved inngang.  
Salutslag på murflater i kjeller. Støvkondens i tak stue, grunnet kuldebroer og bruk av vedovn. Kapilært fuktopptak i belegg kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Tiltak:  
Vedlikehold/modernisering av enkelte overflater.

## Etasjeskille/gulv mot grunn TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Gulv på grunn av betong. Høydeforskjeller kontrollert i stue og kjellerstue.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller på 22 mm målt i kjellerstue.

### Konsekvens/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.

## Radon TG 2

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

### Vurdering av avvik:

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

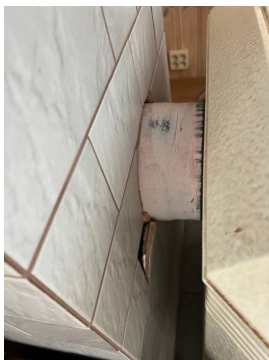
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det gjennomføres målinger i boligen, selv om området er kartlagt som modertat til lavt forekomst av radon.

## Pipe og ildsted TG 2

Boligen har Leca elementpipe. Pelletsovn i kjellerstue fra ca 2010 og vedovn i stue 1 etg. Fra byggeår.



### Vurdering av avvik:

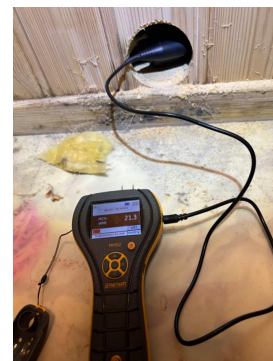
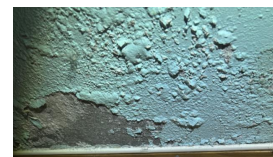
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Spekk og løs flis rundt røykerør.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

## Rom Under Terreng TG 2

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.



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

### Konsekvens/tiltak

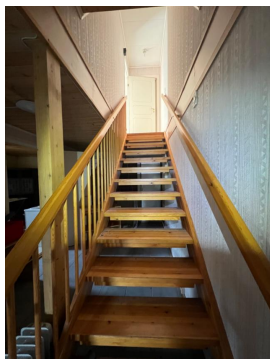
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

# Tilstandsrapport

## Innvendige trapper

TG 1

Boligen har lakkert tretrapp.



## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



## Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen laminatdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## KJELLER > BAD

### Generell

TG 3

Baderom i kjeller.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Baderom med fliser på gulv og vegger. Nedforet letthimling. Innredning med servant, porselen toalett og dusjhjørne.

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

### Generell

TG 3

Baderom i 1 etg fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har fliser på vegger og i himling.

Himling med takess. Innredning med servan, speil/lys, porselen toalett og dusjhjørne.



### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

#### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Nedfelt kum/skyllekum og fliser på vegg over benk.



#### Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### KJELLER > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med glatte malte fronter, stål benk/kum. Installert eldre komfyr og vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Vaskemaskin bør flyttes til rom med sluk.

#### Avtrekk

TG 2

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## SPESIALROM

### KJELLER > KJØLEROM

#### Overflater og konstruksjon

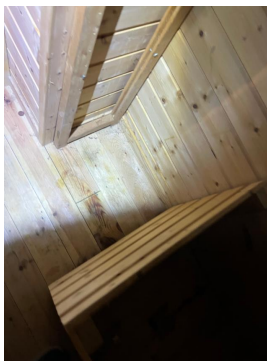
TG IU

Kjølerom fra byggeår. Oppført med panel på vegger og tak. Gulv av trebord.

Rom er ikke benyttet på lengre tid, og benyttes i dag som en bod. Dersom rom videre skal benyttes som kjølerom er det viktig med jevnlig kontroll, da slike rom ofte utgjør en risiko ift. Kondens og fuktskader.



# Tilstandsrapport



- 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.

#### Avløpsrør

TG 2

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.

#### Ventilasjon

TG 2

Boligen har balansert ventilasjon/roterende varmegjenvinning fra Flexit



#### Teknisk anlegg

TG 2

Kjølerunit fra byggeår.



#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påregnelig med utskifting ift. Alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på omtrent 25 år. Forventet brukstid er oppnådd på anlegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

#### Varmesentral

TG 2

Det er installert varmepumper i stue fra 2010. Service utført det siste året.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

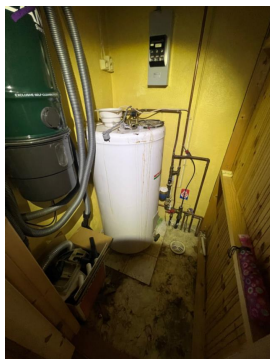
#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra byggeår.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## Andre installasjoner

TG IU

Sentralstøvsugeranlegg i boligen fra byggeår.  
Anlegget har ikke vært i bruk det siste året, og er ikke nærmere kontrollert.

## Elektrisk anlegg

TG 2

*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.*

Skjult anlegg i bolige. Skap plassert i gang, og inneholder automatsikringer. Hovedinntak i kjeller. Varmekabler på badetrom og store deler av kjeller.

Noen ujordra stikkontakter i boligen.

### Spørsmål til eier

1. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
2. 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?

Ja

3. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ja

### Generelt om anlegget

4. 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

5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

### Inntak og sikringskap

6. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

8. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

På generell basis anbefales det en utvidet kontroll av anlegget forbindelse med salg av boligen.



## Branntekniske forhold

TG 3

Røykvarsleren og brannslukningsapparater i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Apparater i boligen er fra 2004 og eldre dato.

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Tilstandsrapport



Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av antatt leirholdige masser.

### Drenering

TG 2

Dreneringen er fra 1991. Det er påført fuktsikring på grunnmur med tettelist. Nedløp føres i drensør.



#### Vurdering av avvik:

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

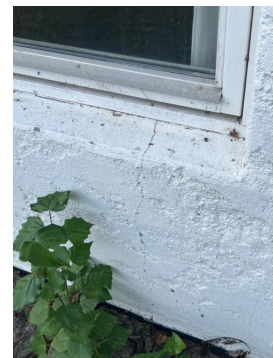
#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### Grunnmur og fundamenter

TG 2

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



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Noe puss/malingsflakking av mur, mindre riss ved vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

### Forstøtningsmurer

TG 2

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## Terrengforhold

! TG 2

Områder rundt bygningen med plen og beplantning. Asfalt i gårds plass.



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Gjelder øst og sørsiden.

## Konsekvens/tiltak

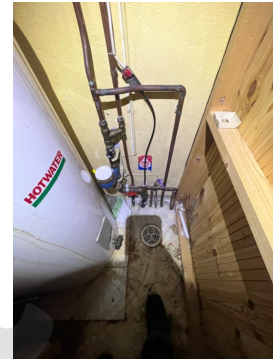
- Det bør foretas terrengjusteringer.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 1991. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1991, og det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



## Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales kontroll av trykk.

Normalt skal det ikke være behov for utskifting av vann eller avløpsledninger, men ut i fra alder kan skader/feil oppstå på anlegget.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje/Carport



### Anvendelse

**Byggeår**  
1991

**Kommentar**  
Byggeåret er antatt.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Fundamentert med betongpeler. Asfaltet dekke, Vegger med bindingsverk i trekonstruksjoner.  
Tak av type saltak med takshingel. Utvendig kledd med stående kledning.

Konstruksjonene er ikke tilstandsvurdert i denne rapport.  
Bygningen er ikke god stand, og større påkostninger må påregnes for videre bruk av bygningen.

## Uthus



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår. Av eldre dato.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Frittstående uthus. Fundamenter av betonepeler.  
Vegger av panelert reisverk. Saltakkonstruksjon med betongstein.  
Bygget er uisolert.

Bygninger er i generelt dårlig stand. Det er påvist råteskader skjevheter. Generelt preget av slitasje/elde.  
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

187 m<sup>2</sup>/169 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Gang, 3 Soverom, 2 Bad, Kott, Stue/kjøkken, Innglasset balkong, Hall m/trapp, Kjølerom, Kjøkken, 2 Bod, Kontor, Kjellerstue

*Andre bygg:* Garasje/Carport, Uthus  
*Bruksareal andre bygg:* 40 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 4 200 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**3 500 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 500 000**

### Markedsvurdering

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.

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Beinveien 6 ,3340 ÅMOT 120 m <sup>2</sup> 1957 3 sov	28-08-2023	3 490 000	<b>3 400 000</b>	0	3 400 000	<b>28 333</b>
2 Feltpatveien 2 ,3340 ÅMOT 176 m <sup>2</sup> 1936 3 sov	13-09-2020	3 800 000	<b>4 150 000</b>	0	4 150 000	<b>23 580</b>
3 Stadionveien 13 ,3340 ÅMOT 184 m <sup>2</sup> 1986 3 sov	23-02-2023	3 950 000	<b>3 850 000</b>	0	3 850 000	<b>20 924</b>
4 Nedre Louisenbergvei 15A ,3340 ÅMOT 110 m <sup>2</sup> 1947 2 sov	16-02-2022	2 450 000	<b>2 300 000</b>	0	2 300 000	<b>20 909</b>
5 Jernveien 8 ,3340 ÅMOT 178 m <sup>2</sup> 1987 6 sov	19-07-2020	3 790 000	<b>3 700 000</b>	0	3 700 000	<b>20 787</b>
6 Bjørndalsveien 5 ,3340 ÅMOT 191 m <sup>2</sup> 1980 4 sov	10-01-2021	3 800 000	<b>3 620 000</b>	0	3 620 000	<b>18 953</b>
7 Bjørndalsveien 29 ,3340 ÅMOT 205 m <sup>2</sup> 1958 4 sov	26-09-2021	2 990 000	<b>3 450 000</b>	0	3 450 000	<b>16 829</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Normal vedlikehold for bolig sett bort i fra rehabilitering og renovering. Kr. 20 000

**Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 20 000**

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 600 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 300 000

**Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 3 300 000**

### Garasje/Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr.

**Sum teknisk verdi - Garasje/Carport Kr.**

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 200 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 150 000

**Sum teknisk verdi - Uthus Kr. 50 000**

**Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 350 000**

## 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. 850 000

**Beregnet tomteverdi Kr. 850 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 200 000**

# 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?

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.

## 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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Etasje 1	100	88	12	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Stue/kjøkken/spisestue	Kott/trapperom, Innglasset veranda
Kjeller	87	81	6	Hall m/trapp , Kjøkken , Bad , Kontor/soverom, Kjellerstue , Soverom	Kjølerom , Bod , Bod 2
<b>Sum</b>	<b>187</b>	<b>169</b>	<b>18</b>		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er avvik på planløsning i kjeller ift. Plantegning og dagens soverom/kontor.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje/Carport

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Etasje 1	0	0	0		
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		

### Kommentar

Bygningen er på 26 kvm, men er ikke vurdert som måleverdig da det ikke er en lukket bygning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke kontrollert.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Loft	0	0	0		
Etasje 1	40	0	40		Boder, Vedskjul/lagerrom
<b>Sum</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>40</b>		

### Kommentar

Loft har gulvareal på 40 kvm, men er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegning over bygningen.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2023	Ole Morten Danielsen	Takstingeniør
	Jon Hovland	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3047 MODUM	53	46		0	1103.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bjørndalsveien 9

### Hjemmelshaver

Hovland Invest Bernadagolf AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral beliggenhet i Åmot. Etablert boligområde med kort vei til Åmot sentrum.

### 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.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Opparbeidet selveiertomt.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2002

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	87383708	Fullverdi		

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring	04.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Ingen	0	Nei
Eier	04.09.2023	Gjennomgang av boligen på telefon og mail.	Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi	12.09.2023		Innhentet	0	Nei

Utkast

# 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.

## PREISERINGER

- 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, 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 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 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/>

## 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