

# Tilstandsrapport

📍 Nordahl Bruns gate 3, 2004 LILLESTRØM

📖 LILLESTRØM kommune

# gnr. 81, bnr. 1923

Areal (BRA): Enebolig 168 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.08.2023

Rapportdato: 04.09.2023

Oppdragsnr.: 13438-1282

Referansenummer: PQ1610

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



Gyldig rapport  
04.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 3 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



### Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen oppført i 1930 med støpt plate på mark, betong kjellervegger og trekonstruksjoner med skråhimling. Bygningen har en normal bygmessig standard. Boligen har en normal standard.

Dagens eier har i 2021/2021 pigget opp og støpt nytt gulv i kjeller, kjøkken, vann- og elektriske anlegget, bad i kjeller og 2 Etasje, toalettrom, flere vegg- og himlingsflater, m.m.

Flere fliser i badrom/2 Etasje med "bom" (hulrom under flis), ellers ingen bemerkninger utover normal slitasje.

Ytterligere beskrivelse under bygningsdelene.

## Enebolig - Byggeår: 1930

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Renner, nedløp, stigetrinn og sålbenk i plastbelagt stål.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har antatt sperrekonstruksjon. Ikke inspisert pga luken er skrudd fast.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datert 2021/2009.

Malt glatt ytterdør med glass. Datert 2017.  
To- fløyet terrassedør med 2- lags glass i trekarmer. Datert 2009.

Terrasse v/inngangsparti med tregulv, lys og stikkontakt. Størrelse ca 43 m².

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat og fliser.  
Vegger: Malte flater og fliser.  
Himling: Malte flater.

Boligen har mursteinspipe. Sotluke i spisestue.  
Boligen har lakkert tretrapp.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Varmekabler i kjeller og varmemefolie i 1 Etasje.  
Downlights i flere himlinger, styrt med dimmer.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Dokumentasjon: faktura og bilder.  
Badet er rehabilitert i 2020/2021.  
Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speil m/integrert lys, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Dokumentasjon: faktura og bilder.  
Badet er rehabilitert i 2020/2021.  
Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speil m/integrert lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdør og badekar m/dusj.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum og ventilator. Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjølfrys og oppvaskmaskin.  
Vannstopper og komfyrvakt.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med glatt innredning, servant nedfelt i underskap, speil, mekanisk ventilasjon og veggmontert toalett.  
Vannstoppersystem mot gulv.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besiktiget i rørskap.  
Stoppekran i kott i kjeller.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventiler i vinduskarm og yttervegg.  
Varmtvannsbereder er plassert i kott fra 2021, størrelse 281 l.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser.  
Utvendig fuktsikring med grunnmursplast og klemt topplist.

Kjelleryttervegger i betong.  
Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng.

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Enebolig   |            |            |          |
|------------|------------|------------|----------|
| ETASJE     | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM    |
| 2 Etasje   | 48         | 47         | 1        |
| 1 Etasje   | 65         | 65         | 0        |
| Kjeller    | 55         | 54         | 1        |
| <b>Sum</b> | <b>168</b> | <b>166</b> | <b>2</b> |

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

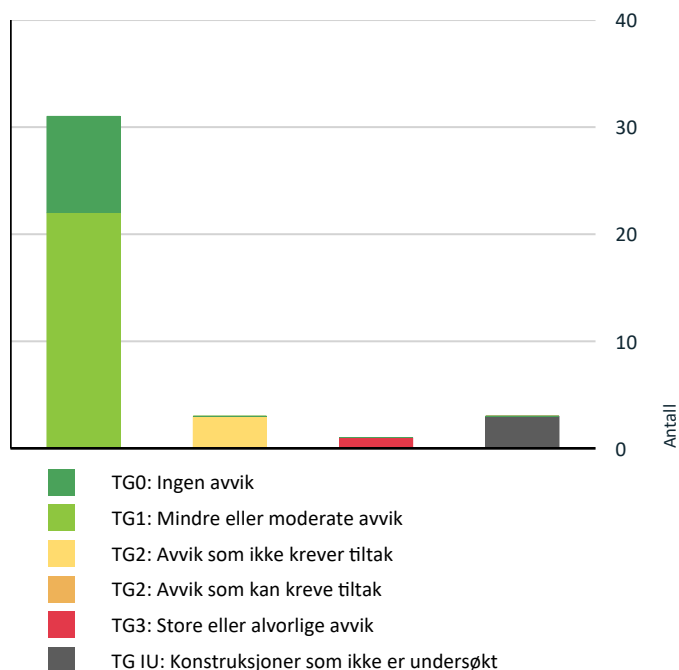
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

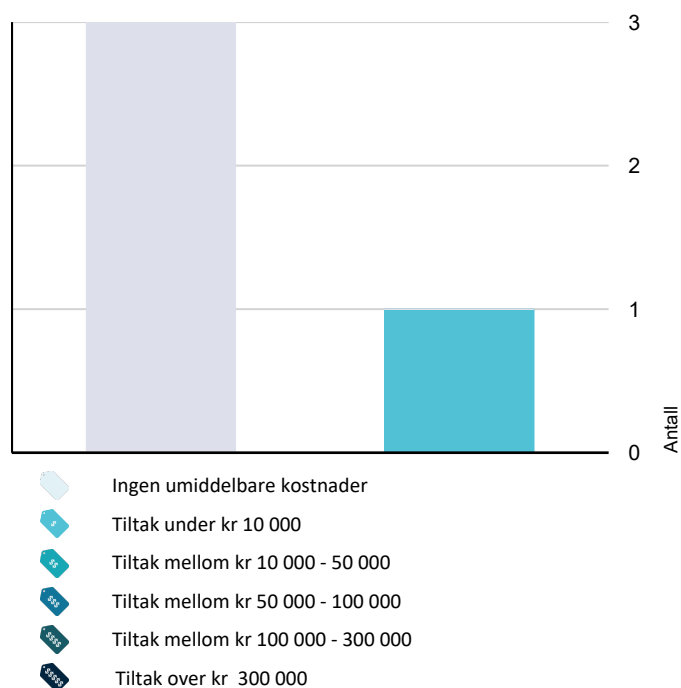
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.

Alle 4 sider må være synlige på en teglpipe.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



##### Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



##### Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



##### Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



##### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1930

**Kommentar**  
Tatt i bruk iflg. Infoland online.

**Anvendelse**  
Boligen har vært utleid.

## UTVENDIG

### Taktekking

! TG 1

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 1986      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Nedløp og beslag

! TG 2

Renner, nedløp, stigetrinn og sålbenk i plastbelagt stål.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### Veggkonstruksjon

! TG 1

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

Kledning fra 2010, iflg Tidligere prospekt.

### Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Takkonstruksjonen har antatt sperrekonstruksjon. Ikke inspirert pga luken er skrudd fast.

### Vinduer

! TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datert 2021/2009.

### Vinduer - 2

! TG 1

Bygningen har malte trevinduer i kjeller med 2-lags glass. Datert 2021.

**Årstall:** 2021      **Kilde:** Eier

### Dører

! TG 1

Malt glatt ytterdør med glass. Datert 2017.  
To- fløyet terrassedør med 2- lags glass i trekarmer. Datert 2009.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Terrasse v/inngangsparti med tregulv, lys, el bil lader og stikkontakt.  
Størrelse ca 43 m².

## INNENDIG

### Overflater

! TG 1

Gulv: Laminat og fliser.  
Vegger: Malte flater og fliser.  
Himling: Malte flater.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Støpt plate og trekonstruksjoner.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.  
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:  
2 Etasje:  
Det er målt opp til 5 mm forskjell på 2 meter i soverom v/bad.  
Det er målt opp til 5 mm i rommets ytterkanter.  
Det er målt opp til 5 mm forskjell på 2 meter i soverom.  
Det er målt opp til 5mm i rommets ytterkanter.  
1 Etasje:  
Det er målt opp til 5 mm forskjell på 2 meter i spisestue.  
Det er målt opp til 5 mm i rommets ytterkanter.  
Det er målt opp til 5 mm forskjell på 2 meter i stue.  
Det er målt opp til 5 mm i rommets ytterkanter.  
Kjeller:  
Det er målt opp til 5 mm forskjell på 2 meter i gang/trapperom.  
Det er målt opp til 5 mm i rommets ytterkanter.  
Det er målt opp til 8 mm forskjell på 2 meter i soverom.  
Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.

### Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Radonduken ligger ikke under yttervegger.

### Pipe og ildsted

! TG 3

# Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe. Sotluke i spisestue.

## Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Alle 4 sider må være synlige på en teglpipe.

## Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipen er ikke i bruk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Rom Under Terreng

! TG 1

Gulvet har laminat. Veggene har malte flater.

Hulltaking i kjellervegger er ikke tatt pga dokumentasjon, alder og beskrivelser.

Eier har pusset opp hele boligen i 2020/2021 blant annet kjellervegger. eier opplyser om at det er luftespalte mellom utforede kjellervegger og grunnmur.

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er ikke registrert fuktforskjeller på veggflatene.

**Årstall:** 2020      **Kilde:** Eier

## Innvendige trapper

! TG 1

Boligen har lakkert tretrapp.

**Årstall:** 2021      **Kilde:** Eier

## Innvendige dører

! TG 0

Innvendig har boligen malte glatte dører.

**Årstall:** 2020      **Kilde:** Eier

## Andre innvendige forhold

! TG IU

Varmekabler i kjeller og varmemefolie i 1 Etasje.  
Downlights i flere himlinger, styrt med dimmer.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.  
Badet er rehabilitert i 2020/2021.

## Overflater vegger og himling

! TG 0

Veggene har fliser. Taket er malt.

## Overflater Gulv

! TG 0

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på en meter.  
Det er målt ca 35 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.  
Det er ca 25 mm fall i dusjonen.

## Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

## Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speil m/integrert lys, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

## Ventilasjon

! TG 0

Det er mekanisk avtrekk.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er registrert fuktforskjeller på nedre flisrad i dusjonen.

## 2 ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.  
Badet er rehabilitert i 2020/2021.

## Overflater vegger og himling

! TG 0

# Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

Det er mekanisk avtrekk.

## Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 13 målt på en meter.  
Det er målt ca 35 mm fra topp slukrist v/badekar til gulv ved dørterskel.  
Det er ca 15/10 mm fall i dusjsonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Plastsluk med mansjett i klemring.  
Plastskuk under badekar.



## Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speil m/integrert lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdør og badekar m/dusj.

## Ventilasjon

! TG 1

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet er fra 2021, og det foreligger dokumentasjon.

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er ikke registrert fuktforskjeller på baderommet.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

! TG 0

Kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum og ventilator.  
Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.  
Vannstopper og komfyrvakt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## Avtrekk

! TG 0

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTRUM

## Overflater og konstruksjon

! TG 1

Toalettrom med glatt innredning, servant nedfelt i underskap, speil, mekanisk ventilasjon og veggmontert toalett.  
Vannstoppersystem mot gulv.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

! TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Stoppekran i kott i kjeller.  
Rørskap i bad/kjeller og soverom 2 Etasje.

# Tilstandsrapport



Årstall: 2020

Kilde: Eier

## Avløpsrør

! TG 2

Ukjent løsning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

## Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventil i vinduskarm og yttervegg.

## Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannsbereider er plassert i kott fra 2021, størrelse 281 l.



Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

! TG 1

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

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

Automatsikringer.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2021**
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?  
**Ja**  
Eksisterer det 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**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## Branntekniske forhold

! TG 0

Brannslukker apparat og røykvarlere.

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?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

## Drenering

! TG 1

Utvendig fuktsikring med grunnmursplast og klemt toppist.

Det bemerkes at toppist er montert over rist til lysgrav.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Kjelleryttervegger i betong.  
Utforede kjellervegger vanskeliggjør inspeksjonen av grunnmur.  
Eier opplyser om at det er glippe mellom uforede kjellervegger og grunnmur for bedre lufting.

## Terrengforhold

! TG 0

Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG IU

Ukjente løsninger. Boligen er tilknyttet kommunalt nettverk.

# 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 bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Enebolig

| Etasje     | Bruksareal BRA m² |            |          |                                                        |                       |
|------------|-------------------|------------|----------|--------------------------------------------------------|-----------------------|
|            | Totalt            | P-ROM      | S-ROM    | Primærareal (P-ROM)                                    | Sekundærareal (S-ROM) |
| 2 Etasje   | 48                | 47         | 1        | Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3            | Kott                  |
| 1 Etasje   | 65                | 65         | 0        | Entré , Toalettrom , Gang , Kjøkken , Stue , Spisestue |                       |
| Kjeller    | 55                | 54         | 1        | Gang/trapperom, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad    | Kott                  |
| <b>Sum</b> | <b>168</b>        | <b>166</b> | <b>2</b> |                                                        |                       |

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Arealene i 2 Etasje er beregnet ut i fra NS 3940, regler for skråhimlinger. Kott er ikke målbar iht NS 3940, regler for skråhimlinger. Gulvareal ca 1,8 m².

Takhøyde 1 Etasje ca 251/224 cm.

Takhøyde kjeller ca 217/230 cm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

*Kommentar:* Se beskrivelser.

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

*Kommentar:* Boligens kjeller er innredet men ikke søkt kommunen om bruksendring.

Kjeller:

Soverom under entre:

Soverom tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold/ dagslysflate minst 10% av gulvarealet av rommet. (lysforhold jfr. plan- og bygningsloven).

Soverom tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold, ligger i underkant av 15 m3 (byggforskriftenes krav til volum). Kubikk er målt til ca 13 m³.

Soverom rett frem fra trapp:

Soverom tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold/ dagslysflate minst 10% av gulvarealet av rommet. (lysforhold jfr. plan- og bygningsloven).

---

Lamellgardinger hindrer full åpning av rømmingssvinduer i kjeller.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 11.8.2023 | Tron Bentestuen | Takstingeniør |
|           | Richard Leithe  | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3030 LILLESTRØM | 81   | 1923 |      | 0    | 593.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Nordahl Bruns gate 3

### Hjemmelshaver

Jenssen Geir, Leithe Richard

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

### Om tomten

Parkering på tomten.

### Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i boligen.

Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

### Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

2023:

Overflatebehandlet utvendig tak.

2021/2020:

Alle arbeider er utført av fagfolk/vennetjenester.

Eier har dokumentasjon av faktura og bilder.

Eier har fjernet alle overflater og bygd opp nye overflater samt isolasjon, pigget opp kjellergulv/ isolert/ny støp med varmekabler, kjellervegger er montert litt ifra grunnmur for lufting, 2 stk baderom, kjøkken, el- og vann system, vinduer i kjeller, skiftet flere utvendig kledningsbord, m.m.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato       | Kommentar                                               | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|---------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Infoland.no       | 09.08.2023 | Norsk Eiendomsinformasjon.                              | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Egenerklæring     |            |                                                         | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Eier              |            | Påviste og ga opplysninger.                             | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Bilder            |            | Bilder av oppbygging av baderom.                        | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Samsvarserklæring | 11.10.2021 | Opplegg av nytt elektrisk anlegg ifb med rehabilitering | Gjennomgått      | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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/PQ1610>

## 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