

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Gråsteinsdalen 31, 5600 NORHEIMSUND  
 KVAM kommune  
 # gnr. 19, bnr. 52

**Markedsverdi**

**2 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.08.2024

Rapportdato: 29.08.2024

Oppdragsnr.: 14106-1476

Referansenummer: OP4689

Autorisert foretak: Hardingtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: David Haltvik



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

## Hardingtakst AS

- Ditt lokale takstfirma

Hardingtakst har levert flere tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann.

Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar. Me leverer tilstandsrapport, verditakst, verdivurdering, tomtetakst, byggelånsoppfølging, energi- og byggteknisk rådgjeving, uavhengig kontroll, og bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker.

Ta kontakt med oss på telefon: 56 12 30 30 eller e-post: [post@hardingtakst.no](mailto:post@hardingtakst.no)  
Sjå også nettsida vår: [www.hardingtakst.no](http://www.hardingtakst.no)



Rapportansvarlig

David Haltvik

David Haltvik  
Uavhengig Takstingeniør  
[david@hardingtakst.no](mailto:david@hardingtakst.no)  
905 34 740



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i ytterkanten av et etablert hyttefelt i Gråsteinsdalen på Kvamskogen. Vendt mot sørøst med flott utsikt og gode solforhold. Nærområdet er spredt bebygget med tilsvarende bebyggelse. Det er flere fine tur- og langrennsløyper i umiddelbar nærhet til fritidsboligen og kort avstand til Furedalen og Eikedalen alpinanlegg. Kvamskogen landhandleri tilbyr de nødvendige dagligvarer og ligger kun et par minutter unna med bil. Det er ca femten minutt å kjøre til sentrum i Norheimsund, og det er ca en time og fem minutt kjøring til Bergen.

## TOMT:

Tomten har et skrånende terreng. Det er ikke etablert bilvei eller parkeringsplass på eiendommen. Område rundt hytta er vedlikeholdt og fremstår i hovedsak som en naturtomt.

## BEBYGGELSE/BYGGEMÅTE:

Eiendommen er bebygget med en fritidsbolig, boligen er benyttet som to fritidsboliger, hvor to søsken har disponert hver sin del. Boligen er oppført på søyler og ringmur med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak teknet med profilerte stål/alu plater. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Ellers er det terrasse/veranda i tilknytning til boligen.

## OPPVARMING:

- Gulvvarme med varmekabler (se romnavn under elektrisk).
- Pipe med ildsted i begge stuer.
- Ellers elektrisk oppvarming etter behov.

## TEKNISKE INSTALLASJONER:

Elektrisk anlegg med automatsikringer, ellers er det bare enkelt røropplegg uten innlagt vann/avløp.

## VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:

- Tilbygget i 1987.
- Tilbygget/ombygget stue i tilbygg i 2010.
- Det er foretatt stedvis utskiftinger på fasade i 2009/10.
- Stedvis og periodevis utskifting av vinduer og ytterdører.
- Takteking på opprinnelig del er skiftet, ukjent årstall.
- Innredning på kjøkken skiftet i opprinnelig del skiftet i 2003.
- Delvis vedlikehold/utskiftinger av innvendige overflater.
- Det ble innlagt strøm i 2008/09.

Listen er ikke utfyllende, men basert på informasjon fra eier/oppdragsgiver, eventuelt supplert med egne observasjoner.

## HELHETSVURDERING:

Boligen har en forholdsvis enkel standard uten innlagt vann/avløp eller bad. Boligen har etterslep på vedlikehold og en utdatert standard i forhold til dagens krav. Det er ikke etablert bilvei til eiendommen. Det bør være mulig å kjøpe seg inn på eksisterende felles parkeringsplass ca 100 meter fra denne eiendommen, uten at dette er kontrollert nærmere av undertegnede.

## ØVRIGE FORHOLD:

Eldre boliger har vanligvis tegn på bruksslitasje og vedlikeholdsbehov, samt tekniske løsninger som ikke oppfyller dagens krav og standarder. Ved ombygging eller modernisering kan det også avdekkes skjulte feil og mangler. Jo eldre bygget er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente, ettersom blant annet dagens krav til bygningsdeler, isolasjon og innemiljø er strengere enn de som var gjeldende da bygget ble bygget. Eldre bygninger er også ofte kalde og trekkfulle, noe som krever økt energiforbruk til oppvarming. I motsetning er nye boliger langt bedre isolerte og krever mindre energi til oppvarming. For en nærmere beskrivelse av energibruk, se bygningens energiattest.

## LEVETID:

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriets Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Det er imidlertid viktig å påpeke at slike levetider er teoretiske og kan variere betydelig. Variasjonene avhenger av flere faktorer som vedlikehold, bruk, materialvalg og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

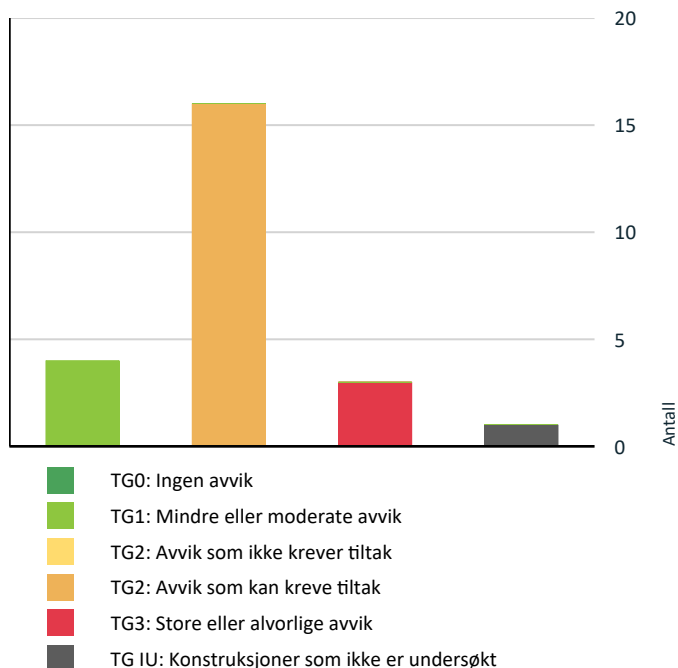
## Fritidsbolig

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

Det er ikke fremlagt tegninger fra opprinnelig del, dette er heller ikke normalt å finne på boliger av denne alderen. Det er fremlagt tegninger som viser planløsning i tilbygget del. Her er stue utvidet, og forholdet er ikke byggemeldt/godkjent av kommunen.

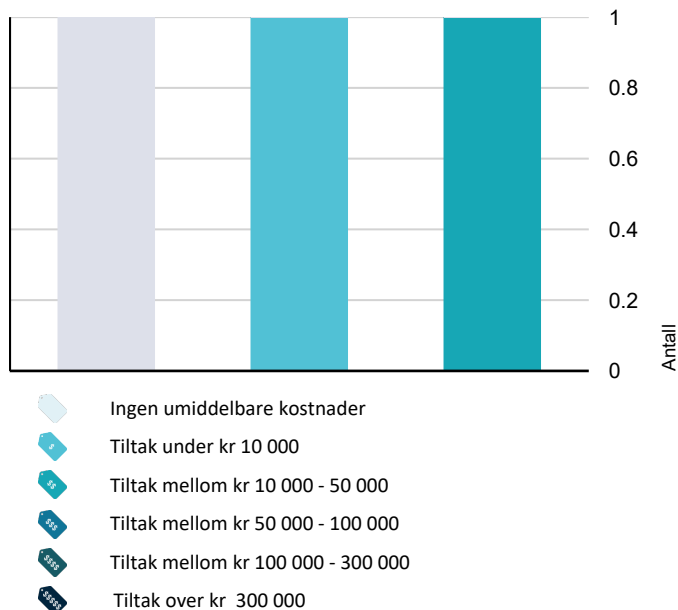
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Egne forutsetninger for oppdraget:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Opplysninger om årstall, utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av eier/oppdragsgiver/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Eier/oppdragsgiver skal lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding dersom det er feil/faktafeil før bruk.

Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom. Jeg har ikke flyttet på møbler og inventar som dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler med mindre dette er nevnt spesifikt. Risikoen for å gjøre skade eller lignende er årsaken til dette.

Jeg tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at muntlige/skriftlige opplysninger stemmer. Hvis kjøper ønsker noe ytterligere undersøkt, kan det evt. legges forbehold i bud. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan vi bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Undertegnede er ikke gjort kjent med andre relevante forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet.

I henhold til forskrift til avhendingsloven så settes ikke «anslag for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3. Se også "avgrensninger" og øvrige detaljer i rapporten.

Ved befaringen var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander som begrenser adkomst og muligheten til å kontrollere deler av boligen.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Kjøkken > Tilbygg > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > Opprinnelig del > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Snøfanger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Tilbygg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Opprinnelig del > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

### Byggeår

1935

### Kommentar

Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertak er tekket med stål/aluminiumsplater.

### Levetid:

Normal levetid for stål/aluminiumsplater er 30 til 60 år.

### Inspisert/vurdert fra:

Vurderingen er basert på det synlige innvendig/utvendig fra bakkenivå.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskifting av alderssvakkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av taktekking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Det er skader/bulker/deformasjon på selve taktekkingen. Dette bør kontrolleres nærmere siden uttethet/hull kan medføre lekkasje og følgeskader. Det er også mangelfull fagmessig utførelse gjelder innfesning og avslutninger, dette bør utbedres.

Beslag/murpuss på skorstein har høy slitasje. Det anbefales å montere heldekkende beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser taktekking på opprinnelig del.

### Nedløp og beslag

Det er takrenne og nedløp av plast på deler av boliger.

### Kommentar:

Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler takrenner og/eller nedløp på deler av boligen, dette bør monteres for å unngå unødvendig fuktbelastning på boligen.

Det er observert avvik som skader, hull/lekkasje og/eller skjevheter på takrenne og/eller nedløp som bør utbedres/skiftes. Eventuelt anbefales det å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

### Snøfanger

Det er montert snøfanger på deler av taket.

### Dagens krav:

Tak med tilstrekkelig takvinkel/fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere i følge dagens byggeforskrifter. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkingen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.

Utvendig kledd med bordkledning.

### Kommentar:

Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjening, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader.

Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen.

Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen.

Kledning er avsluttet for nært bakkenivå (<30 cm). Dette medfører at den er utsatt for vannsprut og jord fra bakken. En slik løsning vil kreve mer vedlikehold enn om avstanden til bakken var større.

Det er skjevhet/loddavvik i konstruksjonen, som er forholdsvis vanlig på eldre boliger, og ingen tiltak ansees som nødvendig før evt. renovering.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## ! TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon i trevirke, delvis innredet/innbygget loft/konstruksjon og kaldloft.

Kommentar:

Vurdering av bygningsdelen er basert på det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Viser også til beskrivelse under punktet "taktekking.

Merk:

Det er en inspeksjonsluke i mønet på den opprinnelige delen. Det var imidlertid ikke sikker adkomst eller stige tilgjengelig på befaringsdagen, og jeg har derfor ikke vurdert eller kontrollert kaldloftet. Ytterligere undersøkelser anbefales, da det kan være skjulte feil og mangler som ikke er oppdaget.

## ! TG 2 Vinduer og ytterdører

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunn av værpåkjening og slitasje, er det behov for vedlikehold. Det bør påregnes utskifting av eldre vinduer og dører.

Alder på glassruter medfører en risiko for at glassruter kan punktere i tiden fremover.

Det er gjenstående arbeider på vindu, dette gjelder på toalettrom i opprinnelig del. Dette bør ferdigstilles og/eller utbedres.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## ! TG 1 Vinduer - Nyere

Vinduer med isolerglass.

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse/uteområde/åpent areal.

Kommentar:

- Se "areal" for opplysninger om størrelse.
- Rekkverk vurderes mot dagens krav, uavhengig av krav ved byggeår.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket oppfyller heller ikke dagens krav til høyde, og det bør vurderes å utbedre dette med hensyn til sikkerhet.

Det bærer preg av slitasje og værpåkjening, med behov for vedlikehold/utskiftinger. Det er påvist stedvis råteskader i trevirke, lokal utskifting bør foretas.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## INNSENDIG

## ! TG 2 Overflater

Innvendige overflater har en eldre/utdatert standard etter dagens krav.

Kommentar:

I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Overflatene har en del slitasje og varierende/utidsmessig standard, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue/kjøkken i opprinnelig del.

### Kommentar:

Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

### Øvrig kommentar:

Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG3: Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på over 2 cm, eller en total høydeforskjell/skjevhet på over 3 cm i rommet. Dette er ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre. og årsaken kan skyldes flere forhold. Tilstandsgrad settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak, det er derfor satt "ingen umiddelbare kostnader". Dersom boligen skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Pipe og ildsted

Pipe med ildsted i stue i opprinnelig del og tilbygget del.

### Kommentar:

Pipe over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Øvrig del av pipe og ildsted er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Er det satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver, eventuelt fra tilsyn av feiervesenet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt opplysninger eller fremlagt tilsynsrapport som avdekker feil, mangler eller avvik. Viser til eier/oppdragsgiver og/eller tilsynsrapport for ytterligere opplysninger.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ta kontakt med det lokalt feiervesenet for videre råd og avklaring om hva som bør/må gjøres av tiltak.

## TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under opprinnelig del.

### Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter blant annet fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensproblemer.

### Merk:

Det er begrenset adkomst/tilgang på grunn av liten åpning/luke, innbø/løsløse og/eller takhøyde. Det anbefales å etablere tilfredstillende adkomst/tilgang for å gi en fullverdig undersøkelse av det mindre tilgjengelige områdene, da det ikke kan utelukkes skader.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå, som blant annet kan være på grunn av fuktighet i grunnen, tilsig av vann ved ringmur og/eller lufting/kondensproblemer. Det bør foretas ytterligere undersøkelse og tiltak for å redusere fuktnivået. Anbefalte tiltak bør også sees i sammenheng med vurderinger under "drenering".

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering".

En fuktig krypkjeller kan være utfordrende å utbedre på grunn av bebyggelse og grunnforhold, og at årsaken kan skyldes flere forhold. Generelt anbefales det å redusere fukt/fuktighet, som kan gjøres ved tiltak på drenering/fuktsikring og ved å øke temperaturen eller redusere mengden vann i luften. Problemene er ofte at det kommer varm fuktig luft inn på sommerstid som omgjøres til kondens. På vinterhalvåret stiger det varm fuktig luft opp fra bakken som møter kald luft og kondenserer. Sintef anbefaler også å legge Glava glava vintermatter som et tiltak for å oppnå et mer stabilt klima.

Dersom boligen skal oppgraderes/renoveres kan tiltak som å fjerne bjelker og fylle krypkjeller med pukk eller leca kuler med fuktsikring og påstøp være et bra tiltak.

## Andre innvendige forhold

Dersom det er observert, eller gitt opplysninger om skadedyr, eller andre relevante forhold vil dette stå oppført under.

### Kommentar:

Det er ikke gitt opplysninger om skadedyr, eller andre relevante forhold.

## KJØKKEN

### TILBYGG > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av heltre. Kjøkkenet er utstyrt med kombiskap (kjøl/frys) og platetopp med gassbluss.

Generelt:  
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:  
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

## TILBYGG > STUE/KJØKKEN

### ! TG 3 Avtrekk

Det er ikke ventilator/mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG3: Det er ikke etablert ventilator/avtrekk over stekesonen, dette bør monteres.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## OPPRINNELIG DEL > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kombiskap (kjøl/frys), Hybelkjøkken med gassbluss og liten stekeovn.

Generelt:  
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:  
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

## OPPRINNELIG DEL > STUE/KJØKKEN

### ! TG 3 Avtrekk

Det er ikke ventilator/mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG3: Det er ikke etablert ventilator/avtrekk over stekesonen, takhøyden over platetopp er lav, så det må evt ombygges for å få etablert ventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bilde viser kjøkkeninnredning med lav takhøyde over platetopp.

## SPESIALROM

## TILBYGG > TOALETTRUM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med overflater av tregulv, panel på vegger/himling. Rommet er innredet med snurredass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon via vinduet, mens standarden (NS3600) krever at rommet har mekanisk avtrekk og tilluft for å ha tilfredsstillende ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## OPPRINNELIG DEL > TOALETTRUM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med overflater av tregulv, panel på vegger/himling. Rommet er innredet med snurredass og servant med innredning under.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon via vinduet, mens standarden (NS3600) krever at rommet har mekanisk avtrekk og tilluft for å ha tilfredsstillende ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vann og avløpsrør

Det er bare et enkelt, ufagmessig røropplegg for vann/avløp i boligen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I boligen er det ikke innlagt trykkvann, men kun et enkelt og ufagmessig utført røropplegg. Dersom bruken endres, bør anlegget gjennomgås og oppgraderinger påregnes.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## ! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

### Kommentar:

Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset med ventilering i enkelte rom i boligen, og dette bør utbedres for å opprettholde et godt inneklima - for helse, trivsel og komfort. Mangelfull ventilasjon øker fuktigheten i inneluften, noe som kan blant annet føre til kondens på vinduer, mugg i hjørner og bak innredning mot kalde overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

## Beskrivelse:

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Ett sikringsskap i opprinnelig del, og et i tilbygget del.

## Samsvarserklæring:

En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

## El-kontroll:

Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

## Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon, men det opplyses at arbeidene er utført av Nordvik elektro.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
3. 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**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

6. 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**
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 Følgende avvik ble registrert:**

## Avvik som gir TG2:

- Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utført arbeid.

**Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført en undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og tiltak.**

# Tilstandsrapport

## TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Kommentar:

Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarsler og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Eier/oppdragsiver skal skifte brannslukker før visning/salg av eiendommen.**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:

Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Boligen er oppført på søyler og ringmur med krypkjeller. Jeg vet ikke om og evt. hva type drenering det er rundt boligen.

Kommentar:

Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terreng, tilsig av fuktighet, osv.)

Levetid:

Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i krypkjeller. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drenerør.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå i krypkjeller. Anbefalte tiltak må sees i sammenheng med vurderinger under "krypkjeller". Selv om det kan være vanskelig å gjøre tiltak på drenering-/ fuktsikring og/eller tilsig vann/fuktighet på denne type bebyggelse/terrengforhold, bør det forsøkes å gjøre tiltak for å redusere belastningen forårsaket av fuktighet.

Terrengtet heller inn mot boligen, som medfører uønsket fuktbelastning. Fallet på terrenget bør helst være på 2 cm minst 3 meter ut fra boligen. Evt. gjøre andre tiltak for å lede bort overflatevann.

Det er taknedløp som er avsluttet over bakkenivå, som bør ledes videre i drenerør for å unngå unødvendig fuktbelastning på boligen.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med eventuelle vurderingene under "krypkjeller" og/eller "rom under terreng".



Bilde viser eksempel på nedløpsrør som ikke er videre drenert i grunnen.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på søyler og stablet naturstein som ringmur.

Kommentar:

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er observert skjevhet i søyle/påler. I følge eier/oppdragsgiver har dette vært slik over lengre tid uten at det er endringer. Bør observeres over tid og påregne eventuelle tiltak ved behov.

Under den opprinnelige delen er det kun stablet steiner/mur. Enkelte steiner har falt ned, noe som kan ha sammenheng med de store skjevhetene i etasjeskillet. En grundigere undersøkelse bør gjennomføres utover det som er undersøkelsesnivået i denne rapporten, og nødvendige tiltak bør utføres basert på dette.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.



Bilde viser ringmur sett fra innside i krypkjeller.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m<sup>2</sup>/69 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Vindfang, 2 Gang, 2 Toalettrom, 2 Stue/kjøkken, 2 Soverom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 000 000

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

2 000 000

## Konklusjon markedsverdi

**2 000 000**

### Markedsvurdering

Ved beregning av teknisk verdi og fradrag, benytter vi verktøyet Byggekost.no som er utviklet spesielt for slik bruk i takstfaget. Teknisk verdiberegning må oppfattes som veiledende i forhold til bebyggelse og tomt, basert på utførelse, utstyr og standard. Spesielle forhold og kvaliteter ved eiendommen er hensyntatt.

Ved vurdering av markedsverdi har vi blant annet benyttet verktøyet til eiendomsverdi.no som viser statistikk over omsatte eiendommer i område. Det presiseres at eiendommens markedsverdi ikke kan baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter. Vurderingen består også av takstmannens kvalifiserte skjønn og lokalkunnskap om markedet.

Vår vurdering er at markedsverdien vil ligge i dette område. Det kan være mindre avvik mellom vår vurdering (markedsverdi) og reell salgsv verdi, da dette varierer etter tilbud og etterspørsel i markedet på salgstidspunktet.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 500 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 500 000**

## 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.	500 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 500 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 000 000</b>
--	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

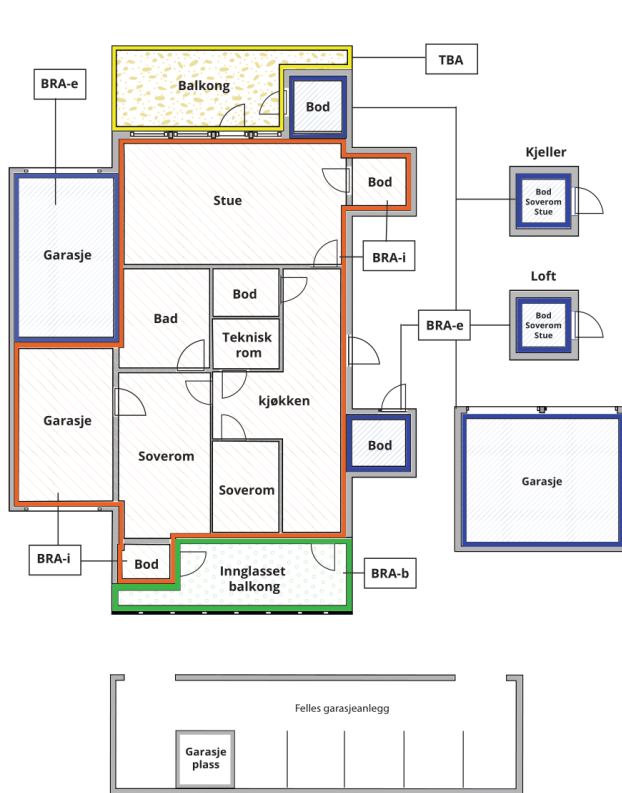
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Opprinnelig del	31			31	19	5	36
Tilbygg	38			38	8		38
<b>SUM</b>	<b>69</b>				<b>27</b>	<b>5</b>	<b>74</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>69</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Opprinnelig del	Vindfang , Gang , Toalettrom , Stue/kjøkken , 2 Soverom		
Tilbygg	Gang , Toalettrom , 2 Soverom , Stue/kjøkken		

### Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Boligen er vanskelig å måle opp:

Vinkler, skråtak, påforedede vegger og/eller innredning, gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet, og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Takhøyde:

- Opprinnelig del: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,09 meter i stue.

- Tilbygg: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,32 meter. Stue har mønt himling med takhøyde på 2,51 meter i møne.

Øvrige kommentarer:

- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.

- Det er nivåforskjell mellom flere av gulvene.

- Utvendig bod og toalettrom i opprinnelig del har ikke målbart areal på grunn av takhøyde og måleregulene. Areal er medtatt under AHL.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger fra opprinnelig del, dette er heller ikke normalt å finne på boliger av denne alderen. Det er fremlagt tegninger som viser planløsning i tilbygget del. Her er stue utvidet, og forholdet er ikke byggemeldt/godkjent av kommunen.

## Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke krav til branncelleinndeling når boligen er registrert som en fritidsbolig, men det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert brannskille.

Til informasjon:

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.

## 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:* Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsveier, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med en gjennomgang av byggesakspapirene eller om det er utført arbeid eller tiltak i strid med plan- og bygningsloven.

Følgende avvik ble observert:

- Det er relativt små vinduer med lite dagslysflate på flere av rommene.
- Soverom er under anbefalt størrelse (6 m<sup>2</sup>).
- Det er rom med takhøyde under 2,2 meter. Dette gjelder flere av rommene i opprinnelig del.

Eventuelle avvik, mangler og nevnte forhold kan kreve tiltak, og nærmere undersøkelse anbefales. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til gjeldende forskrifter, eventuelle tegninger og eiendommens byggesakmappe.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	69	0

## Kommentar

Fritidsbolig

Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Se forutsetninger og mer detaljer om måleregler i takstmannens retningslinjer og NS 3940.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2024	David Haltvik	Takstingeniør
	Erna Cesilia Thom	Kunde
	Arild Sundland Dale	Kunde
	Marit Dale	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	19	52	0	0	833.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Gråsteinsdalen 31

### Hjemmelshaver

Thom Erna Cesilia, Dale Marit

## Eiendomsopplysninger

### Andre forhold

Grunnbokskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsetter at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kontrollert.

### Reguleringsmessige forhold

Det foreligger ingen reguleringsplan for område i følge digitale plankart. På plankart for gjeldene kommuneplan ligger eiendommen innenfor et område avsatt til fritidsbebyggelse.

#### Kommentar:

Eventuelle detaljer i planene er ikke nærmere kontrollert/undersøkt i denne type oppdrag. For ytterligere opplysninger kan en sjekke ut denne nettsiden:

<https://dibk.no/bygge-eller-endre/slik-forstar-du-plan/forsta-planene-som-bestemmer-hva-du-skal-bygge/>

Plankart og detaljer i planene skal følge med som et vedlegg i salgsdokumentene. Eventuelt kan en ta kontakt med planavdelingen i kommunen for å få mer utfyllende informasjon. Du finner alle planene på kommunens nettside. Dette inkluderer kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og evt. bebyggelseplan.

### Tinglyste retter/øvrige forhold

Det opplyses at det ikke foreligger noen avtale om parkering i området. Selv om det er etablert en felles parkeringsplass i området, har denne eiendommen ingen avtale eller rett til å benytte denne plassen.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Innhentet		Nei
Eier/oppdragsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten	Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger		Gjelder bare tilbygg	Fremvist		Nei
Tidligere takst/salgdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra disse dokumentene	Ikke vist		Nei
Faktura / dokumentasjon på utført arbeid		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Ikke vist		Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år	Ikke vist		Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år	Fremvist		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OP4689>

## 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