

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bråtehøgda 39 A, 1970 HEMNES

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 120, bnr. 285

## Markedsverdi

**3 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m<sup>2</sup> BRA-i: 137 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.01.2025

Rapportdato: 13.01.2025

Oppdragsnr.: 21555-1063

Referansenummer: LB4268

Autorisert foretak: Mathias Ottosson

Sertifisert Takstingeniør: Mathias Ottosson

Vår ref:



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.

Takstingeniør Mathias Ottosson har ca. 12 års erfaring fra byggebransjen som tømrersvenn og mester, samt utdanning fra teknisk fagskole innen bygg. Ottosson er utdannet gjennom Norsk Takst og er sertifisert for tilstandsrapport for bolig og verditaksering av bolig.

## Rapportansvarlig

*Mathias Ottosson*

Mathias Ottosson  
Uavhengig Takstingeniør  
ottosson-  
snekkerservice@hotmail.com  
472 31 036



Sertifikater:  
• Tilstandsanalyse av bolig



# 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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2009 og garasje fra 2010. Boligen har avvik på fall og membran på våtrom. Det er observert lekkasje på loft rundt luftehatt til avløp. Det anbefales i rapporten at forholdet undersøkes videre. Det ble også påvist fukt i etasjeskille på garasje med ukjent årsak, også dette forholdet krever videre undersøkelser. Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

## Enebolig - Byggeår: 2009

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå med de begrensningene dette medfører.

Nedløp og beslag i lakkert metall. Pipe med helbeslag.

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

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Loft er innsisert fra loftluke med de begrensninger dette medfører, pga. begrenset fremkomlighet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjoner med ukjent fundamentering.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv består i hovedsak av parkett og flis.

Vegger består i hovedsak av mdf panelplater.

Himling består i hovedsak av mdf panel.

Boligen har støpt plate på mark og etasjeskille er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp med eiketrinn. .

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Vaskerom

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

Rommet har malte mdf plater på vegger og malt mdf panel i himling.

Gulvet er flislagt. Rommet har legelett gulvvarme system. Fall mot sluk er målt til 5mm fra topp flis ved dører til topp sluk. Gulv er hovedsaklig flatt.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt utslagsvask. Husets tekniske utstyr er plassert på vaskerom.

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft ved spalte under dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre.

### Bad

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

Rommet har fliser på vegger og panel i himling.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Gulvet fremstår som hovedsaklig flatt, men det er et lite fall på 5mm fra yttervegg mot sluk. I dusjsone er det ca. 1:50 fall, men pga. type gulv i dusjsone er det vanskelig å avdekke evt. svanker hvor vann kan bli liggende.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft ved spalte under dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt dobbel kjøkkenkum. Kjøkken har ikke integrerte hvitevarer, men opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frysenskap.

Rommet har parkett på gulv, og mdf panel på vegger og himling.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har fliser på gulv, mdf panelplater på vegger og mdf panel i himling. Rommet er innredet med toalett og servantskap. Det er balanser ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft ved spalte under dør.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Luft til luft varmepumpe plassert i stue.  
Legalett gulvvarmesystem. Vann til luft system med vifter plassert i nisjer i gulv på vaskerom og kjøkken.  
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Det er i tillegg et varmemagasin på 120l til gulvvarme.  
Sentral støvsuger plassert på vaskerom. Det er ikke opplyst om problemer med sentral støvsugeren.  
Sikringskap med automatsikringer plassert i entre. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.  
Boligen har røykvarsler i hver etasje og brannslukningsapparat fra 2008.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.  
Ukjent drenering fra 2009.  
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.  
Terreng rundt boligen består av gruset gårdsplass, plenarealer og noe fjell.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av plast og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	213 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	137 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 900 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 700 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Plantegninger datert 23.10.2007.

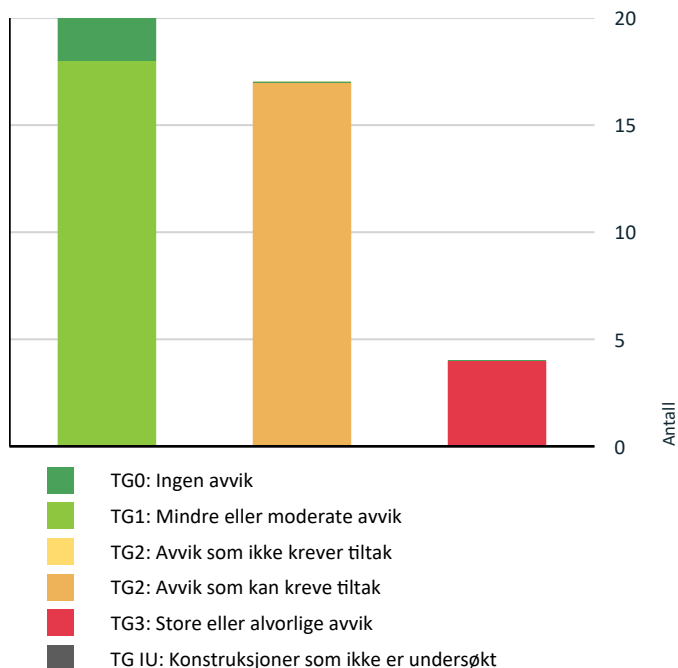
## Garasje

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

Garasje er ikke plassert iht. byggemeldte tegninger og situasjonskart.

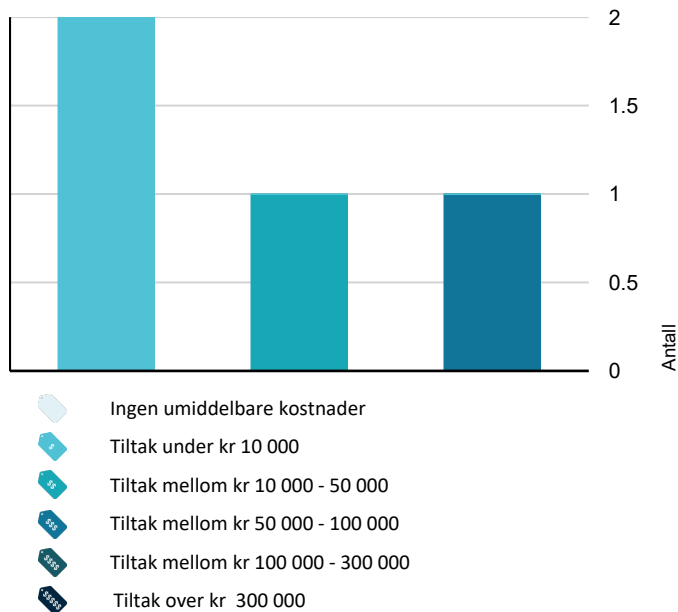
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Mandatet er tilstandsrapport med teknisk verdi og markedsverdi.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

På befaring var enkelte konstruksjoner snødekt, noe som begrenser muligheten for inspeksjon. Gjelder blant annet takteking, verandaer/balkonger/terrasser og terrengforhold. Det kan også være andre forhold som ikke er avdekket, hvor snø naturlig vil ligge som en hindring.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - Gulvvarme [Gå til side](#)

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

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



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
2009

### Kommentar

Det er noe usikkerhet rundt eksakt byggeår. Det finnes indikasjoner på at bygningsdeler er fra 2008/2009, men ferdigattest er datert først i 2011. Eier opplyser at boligen sto ubebodd i noen år etter byggeår og det er derfor antatt at ferdigattest ble søkt om først når boligen ble solgt.

### Standard

Enebolig har normal standard fra byggeår. Boligens først etasje består av entre, toalettrom, vaskerom, to stuer, kontor og kjøkken. Loftetasje består av trapperom, tre soverom, garderobe og bad. Boligen har oppvarming med vann til luft gulvvarme (Legalett), elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedovn.

### Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt, men det må påregnes noe vedlikehold på blant annet utvendig kledning og takteking/undertak. Viser til rapporten for utfyllende beskrivelser av avvik.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå med de begrensningene dette medfører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Det er påvist at fukt kommer inn under takteking og har påført skade rundt gjennomføring i undertak. Ettersom takteking er dekket av snø på befarings, er det ikke mulig å observere skaden på takteking og hva årsaken kan være.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til lekkasje. Undersøkelsene bør gjennomføres snarlig for at undertak ikke skal få påført ytterligere skade.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Lekkasje rundt gjennomføring.

## TE 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i lakkert metall. Pipe med helbeslag.

Det inngang på gavl, samt østvegg. Tak mot øst har påmontert snøfanger. Det er bygget et lite tak over vaskeromsdør som ikke har snøfangere. Takflaten er så liten at det er vurdert slik at det ikke er rasfare fra denne takflaten.

Det er montert snøfangere over husets primær innganger. Vurdert til å tilfredsstillende krav gitt i veiledningen til TEK97.

"Snø- og isdannelse på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder folk normalt beveger seg om vinteren. Atkomst til bygning, inngangs partier etc. må vies særlig omhu."

### 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 av snøfangere opp til dagens krav.



Takflaten som er vurdert til å ikke utgjøre fare for ras.

## TE 2 Veggkonstruksjon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er i tillegg påvist råte i en hjørnekasse.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Værslitt og oppsprukket trepanel bør overflatebehandles eller evt. byttes om dette er nødvendig.

# Tilstandsrapport



Råte i hjørnekasse.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Loft er inspisert fra loftluke med de begrensninger dette medfører, pga. begrenset fremkomlighet.

Avvik i forbindelse med lekkasje rundt gjennomføring i tak er vurdert under "taktekking".

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold på vinduer.



Løs maling på vinduer.

## TG 2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Ytterdører har noe løs maling og er noe værslitt, men dette er vurdert som mindre avvik, på bakgrunn av alder

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjoner med ukjent fundamentering.

# Tilstandsrapport

Terrasser er snødekt på befaring. Kun vurdert på bakgrunn av alder og opplysninger gitt i egenerklæring.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om noen bord med råte på terrasse.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bord med råteskade må påregnes byttet.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv består i hovedsak av parkett og flis.  
Vegger består i hovedsak av mdf panelplater.  
Himling består i hovedsak av mdf panel.

Overflater har bruksmerker, men er vurdert til å ikke være utover det en kan forvente, alder tatt i betraktning.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt plate på mark og etasjeskille er av trebjelkelag.

Største planavvik i boligen er målt i loftetasje med 9mm avvik innenfor 2m.



Størst avvik målt her.

### TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

## Vurdering av avvik:

- Det er vanskelig tilkomst til sotluke.

Sotluke har sotlukestein som ikke kan fjernes da steinen er større enn lukens åpning.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Gjøre tiltak for å få tilgang til sotluken.

Det anbefales at feietilsynet kontrollerer forholdet for å avdekke evt. tiltak.



Sotlukestein.

## TE 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med eiketrinn.

Trapp har slitasje, men vurdert som normalt iht. alder. Vurdert som mindre avvik.

## TE 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Innerdører har slitasje, men vurdert som normalt iht. alder. Vurdert som mindre avvik.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Generell

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

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### TE 2 Overflater vegger og himling

Rommet har malte mdf plater på vegger og malt mdf panel i himling.

##### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

##### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

# Tilstandsrapport



Manglende membran bak utslagsvask.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har legelett gulvvarme system. Fall mot sluk er målt til 5mm fra topp flis ved dører til topp sluk. Gulv er hovedsaklig flatt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering av våtrom, må fallforhold utbedres iht. gjeldene forskrift.



Luke i gulv hvor vann vil trenge ned i luke fremfor å ledes til sluk.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk er plassert under varmtvannsbereder uten mulighet for rengjøring og inspeksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

Luke i gulv til gulvvarme gjør at tettesjikt er punktert i dette området. Løsning ansees ikke som tilfredsstillende og oppfyller ikke krav til tettesjikt på våtom. Ved renovering av våtrom må forholdet utbedres. Konsekvens vil være at mulig lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Kostnadsestimat for å etablere tilgjengelig sluk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Sluk under varmtvannsbereder.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt utslagsvask. Husets tekniske utstyr er plassert på vaskerom.

Benkeplate har en del slitasje og sitter løst, vurdert som mindre avvik.



Slitasje på benkeplate.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft ved spalte under dør.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre.



Ved vektprosent under 7,8 vises ikke verdi i displayet.

# Tilstandsrapport

## LOFTETASJE > BAD

### Generell

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

## LOFTETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har fliser på vegger og panel i himling.

Misfargede fuger i dusjsone. Vurdert som mindre avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering av våtrom må dør i våtsonen beskyttes iht. preaksepterte løsninger.



Dør i våtsonen.

## LOFTETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Gulvet fremstår som hovedsaklig flatt, men det er et lite fall på 5mm fra yttervegg mot sluk. I dusjsone er det ca. 1:50 fall, men pga. type gulv i dusjsone er det vanskelig å avdekke evt. svanker hvor vann kan bli liggende.

#### Vurdering av avvik:

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

Tett list mot gulv rundt dusjsone hindrer lekkasjevann fra toalett og servant å bli ledet til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering av våtrom, må fallforhold utbedres iht. gjeldene forskrift.

## LOFTETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.



# Tilstandsrapport

Det er ingen tegn til vannlekkasje på gulv, men membran er ikke synlig i sluk og det finnes ingen dokumentasjon på utført arbeid. Det ble påvist forhøyede verdier ved fuktsøk rundt sluk, men skade kan ikke konstateres. Det kan være at fukt ligger i flislim eller i støp ved underliggende membran. Det påpekes at det ikke ble målt fukt i konstruksjonen ved hulltaking.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluk og tettesjikt bør jevnlig undersøkes/kontrolleres ved for eksempel å gjøre fuktmålinger i bunnvill i 73mm hull tatt i forbindelse med tilstandsrapport. Skal membran konstateres må det innhentes dokumentasjon eller utføres en tetthetstest/vanntest på gulv.



Sluk uten synlig membran.

## LOFTETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

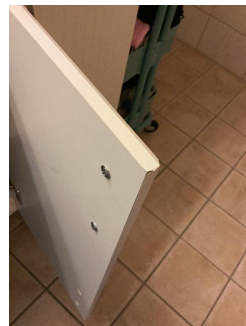
- Det er avvik:
  - Eier opplyser om at toalett kan fryse ved 20 minus eller kaldere, når toalett ikke er i bruk over tid. (Se eiers opplysninger i egenerklæring).
  - Dårlig avrenning fra servant.
  - Løs foliering på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke mulig tiltak mot fryst vann i toalett.
  - Avløp/vannlås må mest sannsynlig renses.
  - Løs folie på innredning handler i all hovedsak om estetikk, og tiltak må vurderes av den enkelte.



Dårlig avrenning fra servant.



Løs folie på innredning.

## LOFTETASJE > BAD

### Ventilasjon

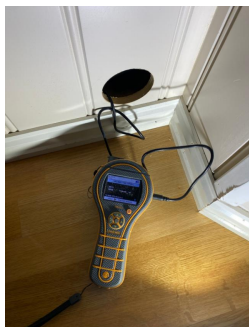
Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft ved spalte under dør.

# Tilstandsrapport

## LOFTETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom.



Ved vektprosent under 7,8 vises ikke verdi i displayet.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt dobbel kjøkkenkum. Kjøkkenet har ikke integrerte hvitevarer, men opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frysenskap.

Rommet har parkett på gulv, og mdf panel på vegger og himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Parkett har sprekker i skjøter fremfor kjøkkenkum og det er flere løse og skjeve sokler på kjøkkeninnredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Løse og skjeve sokler.



Sprekker i parkettskjøt.

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1.ETASJE > TOALETTROM

# Tilstandsrapport

## TE 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har fliser på gulv, mdf panelplater på vegger og mdf panel i himling. Rommet er innredet med toalett og servantskap. Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft ved spalte under dør.

Det er observert mindre svellinger i bunn av panelplater og over servant, vurdert som mindre avvik.



Svelling i panelplater.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE 1 Vannledninger

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

### TE 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TE 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er utført service/reparasjon på anlegget i 2022 og filter er byttet i desember 2024.

### TE 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### TE 2 Andre VVS-installasjoner - Gulvvarme

Legalett gulvvarmesystem. Vann til luft system med vifter plassert i nisjer i gulv på vaskerom og kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Anlegget har ikke vært i bruk på flere år som eier opplyser om i egenerklæring. Tilstanden er derfor ukjent.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

# Tilstandsrapport

## ⚠ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Det er i tillegg et varmemagasin på 120l til gulvvarme.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ⚠ TG 1 Andre installasjoner

Sentral støvsuger plassert på vaskerom. Det er ikke opplyst om problemer med sentral støvsugeren.

## ⚠ TG 3 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 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.*

Sikringskap med automatsikringer plassert i entre. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2009 Byggeår.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Nei Eier har fått utført arbeid i boligen av familiemedlem er elektriske, men arbeidet er utført uten dokumentasjon eller samsvarserklæring.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er kun fremvist samsvarserklæring på arbeid som er utført i forbindelse med oppføring.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På bakgrunn av manglende dokumentasjon på utført arbeid, anbefales det å utføre en utvidet el-kontroll på anlegget.

**Kostnadsestimat for el-kontroll.**

## Generell kommentar

Iht. NS3600 skal det gis TG3 om arbeid som er utført på det elektrisk anlegget ikke er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 3 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.*

Boligen har røykvarsler i hver etasje og brannslukningsapparat fra 2008.

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

Nei

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

Ja

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



TG3 gis på bakgrunn av at brannslukningsapparat er over 10 år.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Fuktsikring og drenering

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

Ukjent drenering fra 2009, men eier opplyser om at det ikke har vært problemer med overvann rundt boligen eller tomten generelt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, opplysninger gitt av eier og at boligen ikke har rom under terreng.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Store deler av grunnmur var skjult av snø på befaring, men på synlige plasser ble det ikke observert skader/sprekker.

## TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen består av gruset gårdsplass, plenarealer og noe fjell.

### Vurdering av avvik:

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

Det er fjell i dagen som gjør at noe vann ledes inn mot grunnmur. Eksakt fallforhold rundt bolig er vanskelig å se pga. snø.

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved søknad om tilbygg eller oppføring av nytt bygg på eiendommen, kan det komme krav om geotekniske undersøkelser.

Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Der hvor det er fjell i dagen vil det være vanskelig å etablere et slikt fall uten betydelig inngrep.



Fall mot bygning.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2010

#### Kommentar

Kilde: Godkjente byggetegninger.

#### Standard

Garasje oppført i trekonstruksjoner og fundamentert med plate på mark. Garasjen har liggende kledning og saltak teknet med takstein. Det er leddport med elektrisk portåpner og malt inngangsdør til garasjen. Garasjen er oppført med a-takstoler som gir mulighet for lagring på garasjens loft. Loft er ikke innredet, utover at det er lagt nesten komplett spongulv. Det er tilbygget en bod på garasjens gavlvegg som er oppført i trekonstruksjoner og fundamentert på spaltegulv.

#### Vedlikehold

Garasje har behov for vedlikehold på blant annet utvendig kledning, dører og himling. Himlingsplater har betydelig sprekker i skjøter. Eier opplyser om feil fall på gulv, som gjør at smeltevann ikke ledes ut av garasjeport.

I tillegg er det observert fukt på isolasjon i bjelkelag oppe på loft. Årsak var på befaring ikke opplagt og det anbefales at forholdet undersøkes ytterligere. Svertesopp på gulvspon tyder på at fukten har vedvart over tid.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

137 m<sup>2</sup>/137 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Kjøkken, Vaskerom, Kontor, 2 Stuer, Toalettrom, Bad, 3 Soverom, Trapperom, Bod

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 76 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 900 000

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 5 700 000

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

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

## Markedsverdi

**3 900 000**

## Konklusjon markedsverdi

**3 900 000**

### Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og tilstanden boligen hadde på befaringsdagen. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Bråtehogda 24 ,1970 HEMNES 143 m <sup>2</sup> 2009 2 sov	04-10-2023	4 500 000	<b>4 300 000</b>		4 300 000	<b>30 070</b>
2 Meieriveien 7 ,1970 HEMNES 138 m <sup>2</sup> 1990 3 sov		3 290 000				<b>23 841</b>
3 Bråteveien 3C ,1970 HEMNES 164 m <sup>2</sup> 1965 3 sov	23-05-2024	3 990 000	<b>3 870 000</b>		3 870 000	<b>23 598</b>
4 Bråtehogda 36 ,1970 HEMNES 203 m <sup>2</sup> 2002 3 sov	28-05-2023	4 740 000	<b>4 600 000</b>		4 600 000	<b>22 660</b>
5 Kolleveien 5 ,1970 HEMNES 169 m <sup>2</sup> 1985 3 sov	22-05-2024	3 290 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>18 343</b>
6 Granittveien 5 ,1970 HEMNES 219 m <sup>2</sup> 1985 3 sov	25-04-2024	4 350 000	<b>3 900 000</b>		3 900 000	<b>17 808</b>
7 Ringveien 14 ,1970 HEMNES 166 m <sup>2</sup> 1974 4 sov	22-11-2023	2 945 000	<b>2 800 000</b>		2 800 000	<b>16 867</b>

### Om sammenlignbare salg

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



# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt. (ca. beløp)	Kr.	25 000
I tillegg må det påregnes kostnader til egne forsikringer, strøm, vedlikehold m.m.	Kr.	1
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>25 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 250 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>450 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 700 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 700 000</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 optas av yttervegger.



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

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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	83			83	
Loftetasje	54			54	
<b>SUM</b>	<b>137</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>137</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Kjøkken , Vaskerom , Kontor , Stue , Stue 2, Toalettrom		
Loftetasje	Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Trapperom , Garderobe		

### Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Takhøyder  
1.etg: 2,40m  
Loftetg: 2,40m

Åpent areal (TBA) er ikke oppmålt for denne boligen da tomten var betydelig dekt av snø på befaring. Det var ikke mulig å se konturene av terrasse.

Om areal er av stor betydning for kjøper, anbefales det å utføre en 3D-skanning av boligen for å oppnå størst nøyaktighet av arealet. Arealet av boligen er beregnet etter mål utført med laser.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Plantegninger datert 23.10.2007.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Byttet råteskadet hjørnekasse og vindski, samt byttet toalett og kjøkkenkran. Iht. eier.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Manglende dagslysflate på soverom. Samlet glassareal på vindu skal utgjøre 10% av gulvarealet for å tilfredsstille kravet til dagslysflate.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		76		76	
Loft					
<b>SUM</b>		<b>76</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>76</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje , Bod	
Loft		Bod (Ikke målbart areal)	

### Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Loft på garasje har ikke målbart areal pga. takhøyde under 1,90m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Garasje er ikke plassert iht. byggemeldte tegninger og situasjonskart.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	137	0
Garasje	0	76

#### Kommentar

Enebolig

Garderobe på soverom i loftetasje er vurdert som P-rom, da rommet er omsøkt som garderobe på byggemeldte tegninger.

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2025	Mathias Ottosson	Takstingeniør
	Maren Marie Nymo	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	120	285		0	865.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Bråtehogda 39 A							
<b>Hjemmelshaver</b> Nymo Maren Marie							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Bråtehogda 39A ligger på Hemnes i Aurskog-Høland kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan: Pengeåsen, Natravnlia og Bråte - Frittliggende småhusbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, opparbeidet med plenarealer og grusen gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren er ikke kjent om det foreligger tinglyste forhold på eiendommen.

Garasje er ikke bygget iht. omsøkte tegninger.

## Siste hjemmelsovergang

År	Type
2019	Opphør av samboerskap

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.01.2025	Se eier opplysninger gitt egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	23.12.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.10.2007		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring EL		Gjelder arbeid utført i forbindelse med byggeår.	Fremvist		Nei
Eier	08.01.2025	Tilstede på befarings.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.01.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	03.01.2025	Meglerpakke med kommunale opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.08.2011		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LB4268>

## 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