

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bæregveien 165, 1923 SØRUM

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 251, bnr. 61

Markedsverdi

3 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 20.03.2025

Rapportdato: 26.03.2025

Oppdragsnr.: 18925-1699

Referansenummer: IF8918

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Johnny Andre
Bertheau



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- løsløse 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

Bygget er oppført etter byggesøknad fra 1972 og etter byggeforskrifter fra 1969. Det er gjort senere endringer i boligen og påbygg som er byggemeldt. Tidspunkt for utførelse legges det til grunn at dette er utført 2011/14-tallet og vurderingen i rapporten gjøres for disse delene opp mot teknisk forskrift fra 2010 (referansenivå). Der det gjøres vurderingene opp mot teknisk forskrift fra 2010, er dette oppgitt i rapporten. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger ut over noe strukturelle svakheter for grunnmur og takstoler som beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Sadlet tak tekkes med shingel. Utvendige fasader med trekledning. Grunnmur av sparesteinsbetong og lecamur/lettbetong.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Det er ikke tilfredsstillende beslag rundt pipe over tak. Det var ikke fukt i område befaringsdagen, men dette kan ikke utelukkes. Det er ikke tilfredsstillende oppkant på vannbordbeslag rundt vinduer og er ikke faglig utført.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, 2011 og 2014. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2011 og 2014, utført ved egeninnsats/dugnad.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med plassbygget takstoler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2011 og 2014.

Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås.

Malt terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2011 og 2014.

Utgang fra kjøkken og stue.

Etablert terrasse utgang fra stue og kjøkken. Det er etablert pergola for terrassen utgang fra stue. Trekonstruksjon med trespaltegulv og bjelkelag.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte panelplater.

Innvendige tak har himlingsplater. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skader på overflater som ikke er oppdaget, med tanke på løsløse befaringsdagen.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etablert bjelkelag fra 1972, 2011 og 2014.

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Malte profilerte innerdører er av nyere type.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeid er gjort via egeninnsats.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 12 mm fra underkant dørterskel.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Utførelse er gjort på egeninnsats/dugnad.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm fra underkant dørterskel.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende dobbel servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett og dusjkabinett. Innredningen er fra 2024

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har Sigdal innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med kompositt oppvaskkum. Det er integrert kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp.

Innebygget micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmpumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter på vaskerom. Det opplyses om at bereder i krypkjeller skal kobles fra og bereder på vaskerom skal kobles til. Vurderingen er derfor for bereder på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 2014 og byggeår fra 1972.

Det er sparesteinsmur på opprinnelig del av grunnmuren

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Skrående tomt

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat vannforsyning via private stikkledninger. Avløp fra biovacanlegget og inntil krypkjeller er fra 2024 og vannledning er fra 1972 ut fra eiers opplysning.

Beskrivelse av eiendommen

Det er etablert Biovac anlegg fra 2020. Det er etablert ny pumpe opplyst av eier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	134 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	134 m ²
Totalpris	3 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

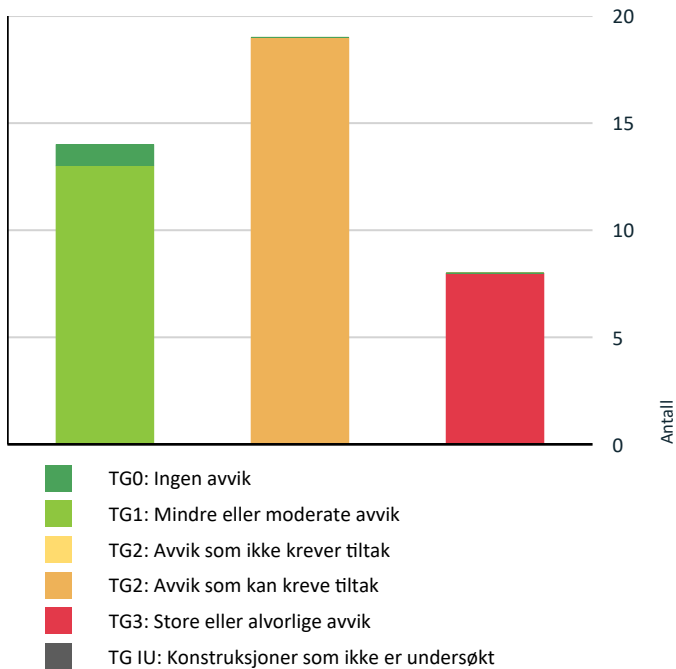
Enebolig

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

Det er fremlagt tegninger som er godkjent i kommunen

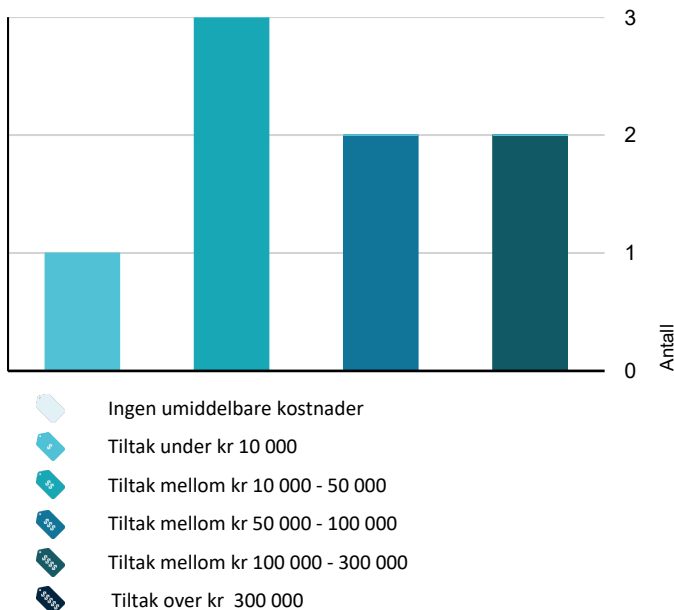
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitvarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
!	Innvendig > Krypjkjeller Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Dører - 2 Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bebodd av hjemmelshaver

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

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

Tilbygg / modernisering

2011	Tilbygg	2011 og 2014
------	---------	--------------

UTVENDIG

TE 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TE 2 Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende beslag rundt pipe over tak. Det var ikke fukt i område befaringsdagen, men dette kan ikke utelukkes. Det er ikke tilfredsstillende oppkant på vannbordbeslag rundt vinduer og er ikke faglig utført.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

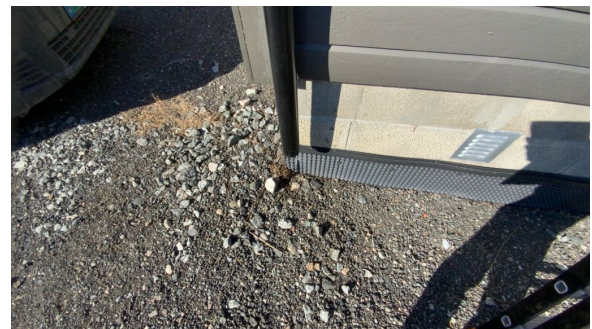
Avvik for beslagløsninger er observert

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Beslag må utbedres og utføres riktig for å unngå unødig fuktbelastning rund vinduer og dører. Utbedring av utkastere fra nedløp, med tanke på unngå unødig fuktbelastning på ytre veggkonstruksjoner og fukt fra grunn rundt grunnmuren.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, 2011 og 2014. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2011 og 2014, utført ved egeninnsats/dugnad.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Lecamur er ikke pusset.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:

Det er kun tatt stikkprøver og spesifikt forbehold om at det kan finnes mer skade bak og rundt området enn beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at lufttetthet og isolasjonsevnen ikke er opp mot dagens krav på deler av boligen. Dårlig lufting av kledningen kan føre til lavere levetid og kondensskader på panel og underliggende lekting kan skades over tid. Lecablokker må pusses med tanke på fukt og tetthet i muren.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med plassbygget takstoler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

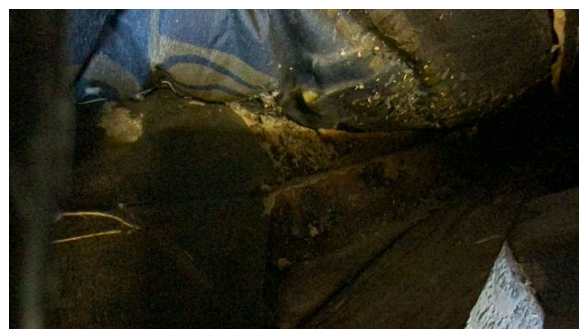
Det tas spesifikt forbehold at det ikke var enke tilgang for hele konstruksjonen. Det er synlig fuktskjolder i undertak for deler som ble kontrollert. Det er ikke tilfredsstillende beslag rundt pipe. Dårlig innfesting av sammenføyning ved skjøter på deler av takstoler. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme noe luftlekkasje via diffusjonssperre mot kaldtloft med tanke på byggets alder, som ikke var synlig befaringsdagen under isolasjon. Synlig muselort under isolasjonen. Det ble ikke målt fukt ved stikkprøver på undertaket befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det anbefales ytterligere undersøkelser og innfesting med spikermatte for bedre innfesting av sammenføyning på takstolene der dette trengs for å kunne tåle tiltenkt snøbelastning. Det var klare tegn til kondensskader på kaldtloft befaringsdagen og derfor tegn til skade. Det gjøres oppmerksom på at det er viktig at det er god lufting i konstruksjonen og derfor anbefales det ytterligere noe mer luftespalte ut mot raft der det er delvis tett for å unngå kondens i konstruksjonen. Sikring mot mus på eldre konstruksjoner må etableres med netting eller lignende for å unngå mus på loft.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TE 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2011 og 2014.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TE 2 Dører - 2

Tilstandsrapport

Malt terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2011 og 2014. Utgang fra kjøkken og stue.

Vurdering av avvik:

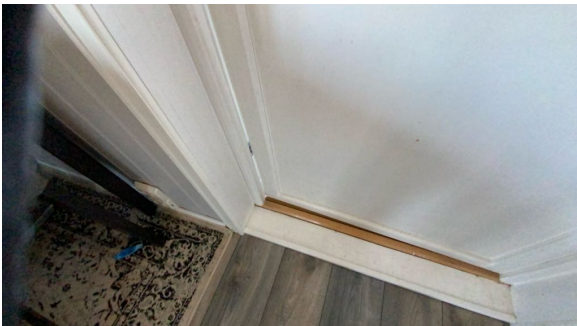
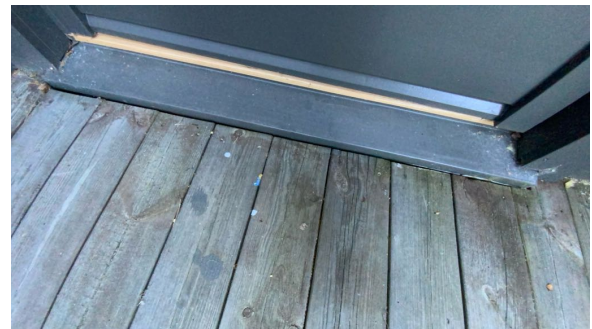
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Mangler sålebens beslag på begge dører. Dør fra kjøkken subber.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Etablere beslag for å unngå vann og fuktbelastning på dør og hindre slagregn og lignende. Justere dør fra kjøkken for bedret funksjon.



TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert terrasse utgang fra stue og kjøkken. Det er etablert pergola for terrassen utgang fra stue. Trekonstruksjon med trespaltegulv og bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppkanten til døren er for liten.

Oppkant til terrassedører er for liten og beslag mangler. Bjelker for pergola mangler maling på oversiden

Konsekvens/tiltak

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

Etablere beslag for å tette rundt slik at regn og snø ikke påfører skader.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte panelplater. Innvendige tak har himlingsplater. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skader på overflater som ikke er oppdaget, med tanke på løsøre befaringsdagen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etablert bjelkelag fra 1972, 2011 og 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er stedvis noe knirk i gulv. Det er noe manglende dekking av isolasjonsmateriale inne i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

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

- Tiltak:

se øvrig vurdering av krypkjeller.

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.

Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

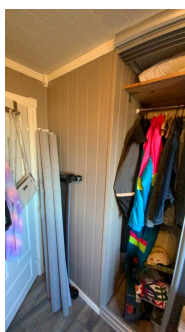
Det er kledd med panleplater på 2 sider.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipeløp har en brukstid på over 20 år. Det er ikke fulgt brannkravet med tanke på brannsikkerhet ved at ikke alle 4 sider er tilgjengelig for inspeksjon. Gjennomgang for tilstand fra stedlig brann og feiervesen anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er påvist noe muggsopp i plater. Høy fuktighet i trebjelke. Høy luftfuktighet i rommet. Vått mot grunnforhold.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

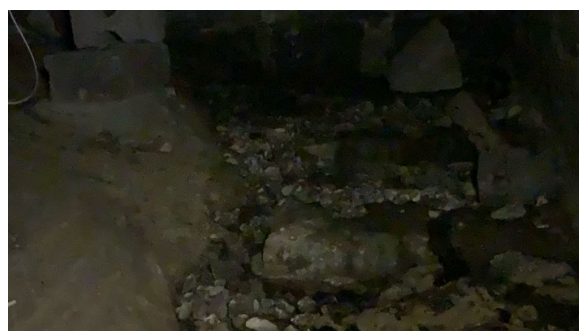
Det anbefales jevnlig overvåking av krypkjellere, da disse anses som konstruksjoner med noe høyere skadefrekvens.

Høy fuktighet fører til vekst av mugg og sopp, samt råteskader som kan spre seg til andre deler av bygningen. Dette kan forårsake helseproblemer som allergier og luftveisplager i bygget.

Fukt fører til råte i treverk og korrosjon i metallkomponenter, noe som svekker bygningens strukturelle integritet. Dette kan resultere i kostbare reparasjoner. Over tid kan fuktproblemer forkorte levetiden til både materialer og selve byggverket, noe som kan føre til behov for tidlig utskifting eller omfattende renovering. For å unngå disse problemene, anbefales krypkjeller utformes med tilstrekkelig ventilasjon og fuktsikringstiltak, som tilfredsstillende drenering/fuktsikring og bruk av kapillærbrytende materialer mot grunnforhold. Det er også viktig å overvåke fuktighetsnivåene regelmessig og iverksette tiltak for å sikre et sunt og trygt innemiljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Malte profilerte innerdører er av nyere type.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Synlig noe skade på dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det er ingen konsekvens ut fra funksjon. For å lukke avviket må dørblad skiftes eller sparkles og males.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Utførelse er gjort på egeninnsats/dugnad.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm fra underkant dørterskel.

Vurdering av avvik:

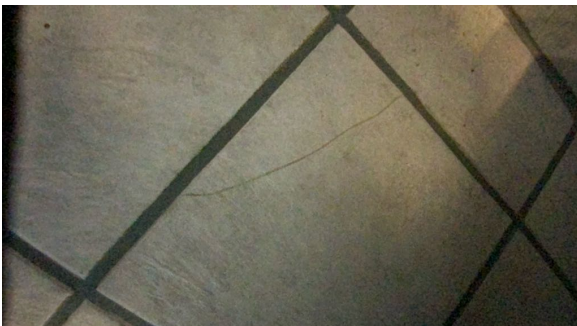
- Det er påvist sprekker i fliser.

Synlig sprekt gulvflis ved toalett.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

Det er ingen konsekvens men fli som er ødelagt må skiftes for å lukke avviket.



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er synlig at det ikke er mansjetter synlig rundt vannrør i overgang gulv på 25 mm. Det er ikke silikon mellom servant og vegg. Det er ikke etablert tilfredsstillende membran bak innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Tilstandsrapport

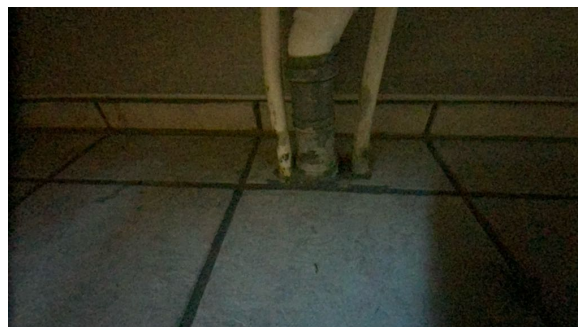
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Dokumentasjon på utført arbeider bør fremlegges hvis dette er mulig. Med tanke på badets alder på 20 år, anbefales kabinett for å begrense fuktbelastningen på konstruksjonen. Eldre membraner kan med tiden bli utsatt for slitasje, noe som kan føre til utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk. Dette kan resultere i vannskader som kan være kostbare å utbedre.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse bak sisterne som er innebygget. Dette kan føre til fuktskader hvis rør lekker inne i sisternen.

Membran som ikke er tilfredsstillende og faglig utført må utbedres for tilstrekkelig tetthet på baderomsgulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende dobbel servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett og dusjkabinett. Innredningen er fra 2024

Vurdering av avvik:

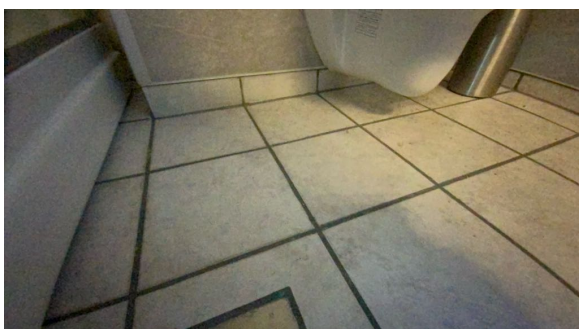
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke etablert silikon mellom servant og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det er ikke etablert løsning for å synliggjøre lekkasje noe som kan føre til at vann inne i sisternen ikke blir oppdaget og påfører konstruksjoner fuktskader. Det er ikke lagt membran inne og bak sisternen som beskytter mot fukt, se vurdering under membran.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

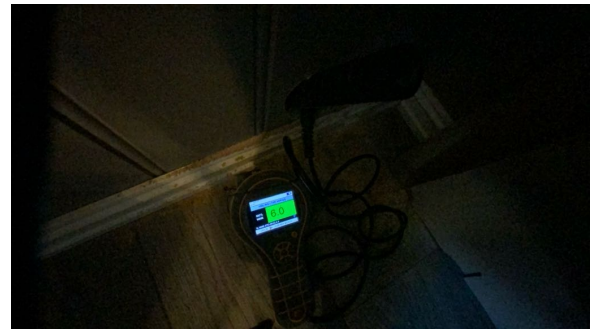
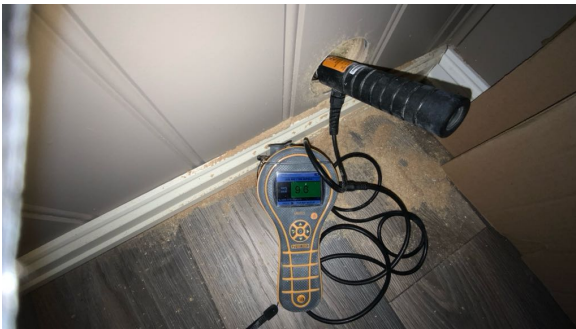
Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

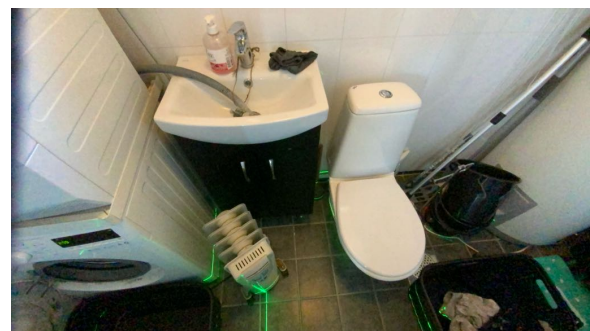
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeid er gjort via egeninnsats.



1. ETASJE > VASKEROM

TG1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 12 mm fra underkant dørterskel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan resultere i vannansamling og potensielle vannskader på gulv og vegger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider og hva som er brukt av godkjent materiale.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Membran rundt rør som er ført gjennom gulv må være tilfredsstillende tett for å unngå vannskader ved en vannlekkasje og unngå å påføre konstruksjonen fuktskade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

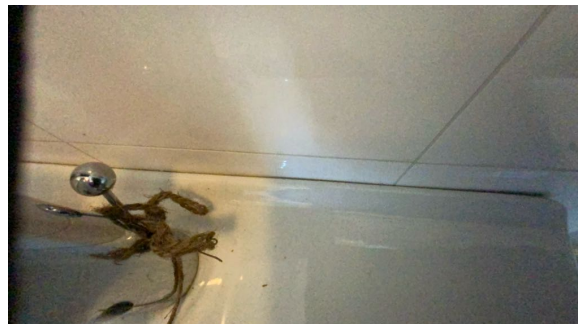
Avløp for vaskemaskin fungerer ikke grunnet vannlåsen og derfor er avløp fra vaskemaskin lagt til servant. Det mangler silikon mellom servant og veggplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre avløp som er lagt opp til vaskemaskin, slik at dette er egnet til å ta unna vannmengde som kommer fra vaskemaskin.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

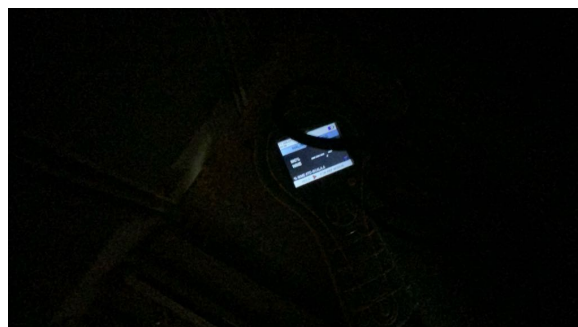
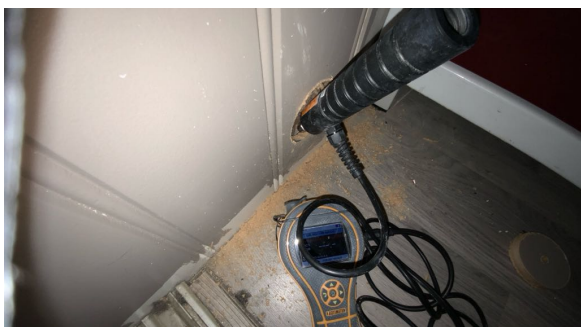
Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har Sigdal innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med kompositt oppvaskkum. Det er integrert kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp. Innebygget micro og stekeovn.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Komfyrvakt må monteres for å unngå tørrkoking.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Kobberørr med manglende isolering og flere skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Vannlekkasjer på eldre rør er vanlig spesielt rundt koblinger. Rørøpplagg i kobber virket å være lappet på og noe manglende klamring på befaringsdagen. Mange skjøter på rør gir en svakhet og større fare for lekkasjer. Dårlig klamring gir fare for bevegelse av rør og der igjen fare for lakkesje i skjøter. Manglende isolering av vannrør i krypkjeller kan føre til frostskafer. Mesteparten av anlegget ser ut til å være eldre. Det tas spesifikt forbehold om avvik som eventuelt skulle komme frem ved videre undersøkelser.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det er kun etablert ventiler i yttervegg på bad og tilluft via varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må etableres ventiler i yttervegger på alle rom for tilstrekkelig omlufting. Flere ventiler vil føre til mer luft og bedre inn klima. Med tanke på datidens krav til ventilering anbefales det åpninger mellom terskel og dørblad på alle dører i boligen for bedre gjennomlufting når det er naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2018

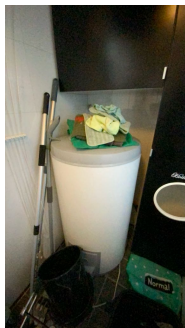
Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter på vaskerom. Det opplyses om at bereder i krypkjeller skal kobles fra og bereder på vaskerom skal kobles til. Vurderingen er derfor for bereder på vaskerom.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke etablert fastbryter til bereder og synlig ubeskyttet åpne ledninger. Alle sikringer er ikke merket ut fra kursfortegnelsen.

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

- 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 Det anbefales en gjennomgang, med tanke på nevnte avvik.

Generell kommentar

Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG 3 gis som følge av manglende dokumentasjon og nevnte avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 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 forenklede 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.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2014 og byggeår fra 1972.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Deler av grunnmur er ikke synlig fultsikret. Se krypkjeller for videre vurdering

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Se øvrig krypkjeller for videre vurderinger.



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Det er sparesteinsmur på opprinnelig del av grunnmuren

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Det er synlig at stein har rast ut nederst på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Registrert utsigning av masser under grunnmuren kan ha alvorlige konsekvenser for bygningens stabilitet og sikkerhet.

Utsigning av masser kan føre til setninger i bygningen, noe som kan resultere i sprekker i vegger, gulv og fundament. Dette kan svekke bygningens strukturelle integritet. Tiltak for stabilisering av løse masser på utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Grunnmur og fundamenter - 2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren er ikke pusset

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pussing av lecamur gir en ekstra beskyttelse mot værpåvirkninger som regn, vind og frost. Uten puss kan muren være mer utsatt for fuktinntrenging, som kan føre til skader over tid.

Isolasjon: Pussing kan bidra til å forbedre murens isolasjonsegenskaper. En upusset mur kan ha dårligere termisk ytelse, noe som kan påvirke bygningens energieffektivitet.

Holdbarhet: Pussing kan bidra til å forlenge levetiden til en lecamur ved å beskytte den mot mekanisk slitasje og miljøpåvirkninger. Uten denne beskyttelsen kan muren bli mer utsatt for skader og forringelse.

Terrengforhold

Skrående tomt

Vurdering av avvik:

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

Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas justeringer der tomt heller mot huset for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat vannforsyning via private stikkledninger. Avløp fra biovacanlegget og inntil krypkjeller er fra 2024 og vannledning er fra 1972 ut fra eiers opplysning.

Vurdering av avvik:

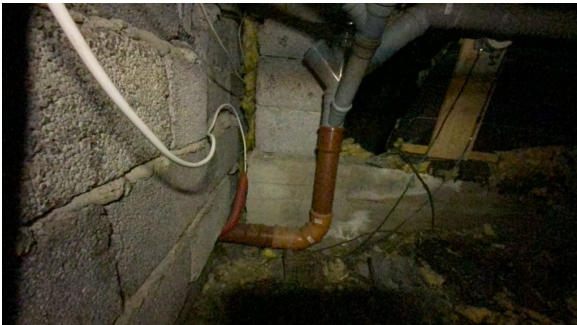
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Det tas spesifikk forbehold om tilstand av vann og avløpsrør som beskrevet, da disse er skjult under boligen. Alder er derfor en indikasjon om tilstanden på rørene.



TG 1 Septiktank

Det er etablert Biovac anlegg fra 2020. Det er etablert ny pumpe opplyst av eier.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

0

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
134 m²/134 m²

Enebolig: Entré, Stue, Kjøkken, Gang, 4 Soverom, Bad, Vaskerom, Bod

Andre bygg: Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

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 3 950 000

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

3 950 000

Konklusjon markedsverdi

3 950 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fløterhakan 14 ,1920 SØRUMSAND 119 m ² 2008 4 sov	26-06-2023	5 600 000	5 250 000		5 250 000	44 118
2 Lørenveien 16 ,1923 SØRUM 140 m ² 1925 3 sov	23-05-2024	5 300 000	5 300 000		5 300 000	37 857
3 Brattliveien 7 ,1923 SØRUM 151 m ² 1920 3 sov	05-03-2024	4 550 000	4 325 000		4 325 000	28 642
4 Damveien 4 ,1923 SØRUM 167 m ² 1967 2 sov		4 700 000				28 144
5 Bæregveien 177 ,1923 SØRUM 152 m ² 1964 1 sov		3 800 000				25 000
6 Inger Gulbrandsens vei 1 ,1923 SØRUM 161 m ² 1978 3 sov	04-04-2024	3 690 000	3 600 000		3 600 000	22 360

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	Kr.	6 732
Eiendomsskatt	Kr.	1 954
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	8 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 150 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 150 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 950 000
--	------------	------------------

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 garasje plass 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, skjeheter 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	134			134	85
SUM	134				85
SUM BRA	134				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Vaskerom, Bod		

Kommentar

Krypkjeller er ikke målbar med tanke på høyde under 1.90 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger som er godkjent i kommunen

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------

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	127	7
Bod	0	0

Kommentar

Enebolig

Bod er benevnt som S-rom. Øvrige rom som P-rom.

Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Johny Andre Bertheau	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	251	61		0	814.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bæregveien 165

Hjemmelshaver

Bertheau Johny Andre, Bertheau Kirsti Ellingsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde på Lørenfallet i Lillestrøm kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via privat Biovac anlegg

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med grøntareal, naturtomt og noe beplantning. Gruslagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2011	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	Ikke opplyst	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ferdigattest for siste byggetrinn og boligen er godkjent som helårsbolig av kommunen	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	
2	26.03.2025	
3	26.03.2025	
4	26.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 brukeren 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 fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperreren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 ulike definisjoner 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 boligomsetningen. 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/IF8918>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon