





Tilstandsrapport

 Enebolig med garasje.
 Brøtavegen 8, 2966 SLIDRE
 VESTRE SLIDRE kommune
 # gnr. 44, bnr. 226

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 27.01.2025

Rapportdato: 18.02.2025

Oppdragsnr.: 10666-1598

Referansenummer: UN6688

Autorisert foretak: Takstkantoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Ingar Sælid

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringsseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Martin Ingar Sælid

Uavhengig Takstingeniør

martin@valdrestakst.no

911 23 253



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 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Villa oppført i 2008, bygd sammen med garasjer og hobbyrom. Bebyggelsen er fint brukt og godt vedlikeholdt, men en må være klar over at bygningen er 17 år gammelt og oppført i h.h. til andre forskrifter en de som gjelder i dag. Som det fremkommer av rapporten er det registrert noen symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av alder på bygningsdelene.

Enebolig med garasje. - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Zanda takstein. Ved befaring låg det snø så tekkingen er ikke besiktiget, kun nedre del av takkanten. Hvitlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp. Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, panelt utvendig med liggende dobbelfals panel. Kraftige hjørnekasser og utvendige dør og vindusomramminger. Taket er bygd opp med selvberende Wtakstoler. Kaltloft ekstra godt isolert. Vinduer med 3-lags glass og utvendige løse sprosser. Utvendige omramminger rundt vinduene, ikke vannbrettbeslag. Isolert og malte ytterdører, 3 stk. Isolerte og malte terrassedører, 3 stk. To terrassedører ut fra stue, en på hver side og terrassedør ut fra store soverom. To terrasser, en på hver side av stuen, en mot syd og en mot nord, dører ut fra stue og fra store soverom. Terrassene er fundamentert på punktfundament, gulvbjelker og gulvbord i trykkimpregnerte materialer. Terrassemarkise på terrassen mot nord. Garasje, hobbyverksted og teknisk rom bygd sammen med huset og oppført i samme stil og materialer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Flis på gulv i vindfang, toalettrom, kjøkken, bad/vaskerom, teknisk rom og bod, ellers eikeparkett. Isolert og støpt hel plate. Vannbåren varme i alle gulv utenom i garasje og hobbyverksted. Radon. I følge NGU-kart over radonmålinger så ligger huset i et området med lite - ikke radon. I følge eier er det foretatt radonmåling og det er verdier lagt under tiltaks grensen. Elementpipe. Kleberstein peisovn i stue. Huset fyres med vannbåren varme i alle gulv utenom i garasje. Boret energihull og montert varmepumpe i teknisk rom. Malte innvendige fyllingsdører. Innvendig i garasjer og hobbyverksted er det støpt og pusset betong gulv, vegger og himling panelt med gipsplater. I teknisk rom er det flis på gulvet, malte plater på vegger og himling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Baderommet følger tekniske forskrifter av 1997-2010 jfr. byggeår. 2008.
Entreprenør sine kontrollerklæringer kan innhentes.
VEGGER: Flis.
HIMLING: MDF panel. Downlights.
48 mm fall fra topp terskel til topp slukrist. 18 mm fall på gulv inn mot sluk i dusjhjørnet.

Sluk i dusjhjørnet. Synlig mansjett og membran i sluket.
Bad/vaskerom med baderomsinnredning med helstøpt servantplate, veggmontert klosett, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjonsanlegg med ventil i himling, tilluft i terskel. Fuktmåling fra baksiden av våt sone i dusj. Tørt i vegg og svill

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stor Norema kjøkkeninnredning fra byggeår. Heltre eik fronter. Laminat benkeplater. Integrert induksjon-koketopp, stekeovn, micro og kjølehjørnet. Ikke integrert oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin ca 4 år. Koketopp og stekeovn ca 6-7 år. Kjølehjørnet fra byggeår, nyere kjøleaggregat. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gjestetoalett med veggmontert klosett og servant.
Bod. I den ene innvendig boden er det skap og benk med nedfelt stål skylle-kum, varmt og kalt vann.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør anlegg med rørfordelingsskap i teknisk rom. Plast avløpsrør innvendig og ut til kommunal tilkobling. Balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget er plassert i teknisk rom. 200 liter v.v.bereder i teknisk rom. Montert sentralstøvsuger. Borehull-bergvarme. Varmepumpe, rørfordeling i teknisk rom. Sikringsskap i bod inne. Bra med kurser. 63 ampers inntak fordelt på 15 kurser. Kontroll på elanlegget den 23.02.2022. Det er besiktiget brannslukkingsapparat og flere røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn, grus/morene.
Tomta er gravd ut og massene er skiftet ut med kult og pukk. Tomta ble drenert samtidig som det ble gravd inn vann og avløp. Støpt grunnmur i isolerte elementer på komprimerte masser. Tilnærmet flatt terreng rundt huset. Eiendommene r tilkoblet kommunalt vann og avløpsanlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	187 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	187 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

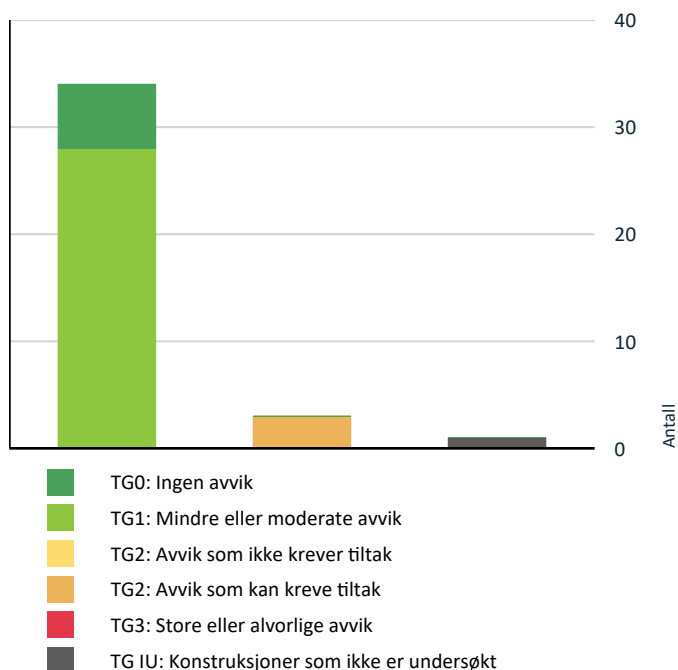
[Gå til side](#)

Enebolig med garasje.

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

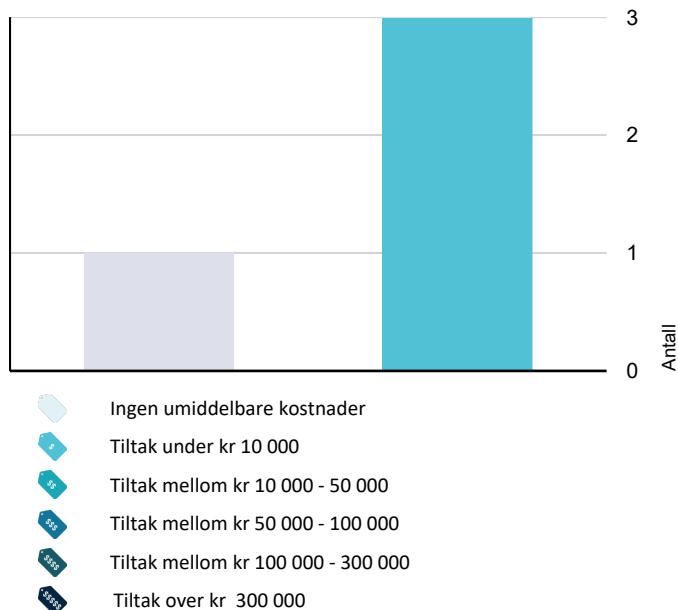
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket er tekket med Zanda betongtakstein. Tekkingen er kun 17 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Feieluken er bak vedstabelen foran pipen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er avvik:

I følge eier bør anlegget justeres (inn/utluft), det fungerer, men er feil justert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

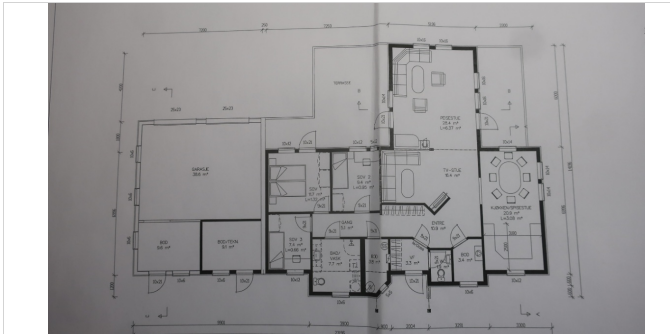
Det er avvik:

I følge eier fungerer støvsugeren dårlig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE.



Byggeår
2008

Anvendelse
Bolig med garasje.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Nytt parkettgulv i entre, gang tv-stue og stue i forb. med rep av vannskade.
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Zanda takstein. Ved befaring låg det snø så tekkingen er ikke besiktiget, kun nedre del av takkanten.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket er tekket med Zanda betongtakstein. Tekkingen er kun 17 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Hvitlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp.

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, panelt utvendig med liggende dobbelfals panel. Kraftige hjørnekasser og utvendige dør og vindusomramninger.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er bygd opp med selvbærende Wtakstoler. Kaltloft ekstra godt isolert.

Vinduer

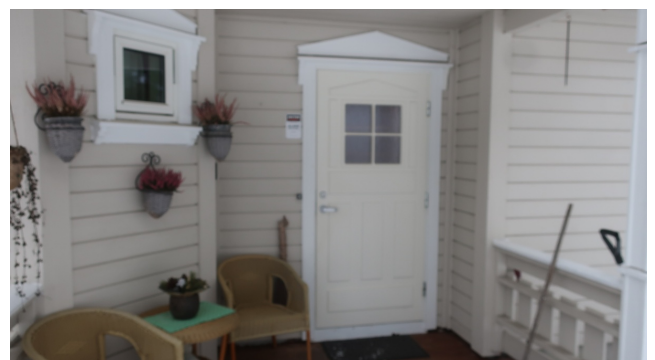
Vinduer med 3-lags glass og utvendige løse sprosser. Utvendige omramninger rundt vinduene, ikke vannbrettbeslag.



Dører

Isolert og malte ytterdører, 3 stk.

Isolerte og malte terrassedører, 3 stk. To terrassedører ut fra stue, en på hver side og terrassedør ut fra store soverom.



Ytterdør.

Dører - 2

To isolerte heveporter i garasje med motor og fjernkontroll.

Tilstandsrapport



Heveporter.



Inngangsdør på andre siden.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

To terrasser, en på hver side av stuen, en mot syd og en mot nord, dører ut fra stue og fra store soverom.
Terrassene er fundamentert på punktfundament, gulvbjelker og gulvbord i trykkimpregnerte materialer.
Terrassemarkise på terrassen mot nord.



Snødekt terrasse mot syd.,

TG 1 Andre utvendige forhold

Garasje, hobbyverksted og teknisk rom bygd sammen med huset og oppført i samme stil og materialer.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Flis på gulv i vindfang, toalettrom, kjøkken, bad/vaskerom, teknisk rom og boder, ellers eikeparkett.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert og støpt hel plate. Vannbåren varme i alle gulv utenom i garasje og hobbyverksted.

TG 0 Radon

Radon. I følge NGU-kart over radonmålinger så ligger huset i et område med lite - ikke radon.

I følge eier er det foretatt radonmåling og det er verdier lagt under tiltaksgrensen.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe. Kleberstein peisovn i stue.

Huset fyres med vannbåren varme i alle gulv utenom i garasje. Boret energihull og montert varmpumpe i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Feieluken er bak vedstabelen foran pipen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales og montere ildfast plate på gulvet foran feieluken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Malte innvendige fyllingsdører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Innvendig i garasjer og hobbyverksted er det støpt og pusset betong gulv, vegger og himling panelt med gipsplater.

I teknisk rom er det flis på gulvet, malte plater på vegger og himling.



Innvendig i garasjer.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet følger tekniske forskrifter av 1997-2010 jfr. byggeår. 2008. Entreprenør sine kontrollerklæringer kan innhentes.



ad/vaskerom



Dusjhjørnet med innfellbare glassvegger.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

VEGGER: Flis.

HIMLING: MDF panel. Downlights.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

48 mm fall fra topp terskel til topp slukrist. 18 mm fall på gulv inn mot sluk i dusjhjørnet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusjhjørnet. Synlig mansjett og membran i sluket.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom med baderomsinnredning med helstøpt servantplate, veggmontert klosett, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med ventil i himling, tilluft i terskel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling fra baksiden av våt sone i dusj. Tørt i vegg og svill



Tørt i svill



Tørt i vegg.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Stor Norema kjøkkeninnredning fra byggeår. Heltre eik fronter. Laminat benkeplater. Integriert induksjon-koketopp, stekeovn, micro og kjølehyrnet. Ikke integriert oppvaskmaskin.

Oppvaskmaskin ca 4 år. Koketopp og stekeovn ca 6-7 år. Kjølehyrnet fra byggeår, nyere kjøleaggregat.



ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Gjestetoalett med veggmontert klosett og servant.



ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon - 2

Bod. I den ene innvendig boden er det skap og benk med nedfelt stål skylle-kum, varmt og kalt vann.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør anlegg med rørfordelingsskap i teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør innvendig og ut til kommunal tilkobling.

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget er plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I følge eier bør anlegget justeres (inn/utluft), det fungerer, men er feil justert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fagmann må komme og justere anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Varmtvannstank

200 liter v.v.bereder i teknisk rom.



TG 2 Andre installasjoner

Montert sentralstøvsuger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I følge eier fungerer støvsugeren dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En kan eventuelt bare skifte ut selve støvsugeren.

Skal en ha en til å komme og hente - reparere og montere vil det bli dyrere en å skifte ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sentralstøvsuger.

! TG 0 Andre installasjoner - 2

Montert nytt alarmsystem i 2024.

Årstall: 2024

! TG 1 Vannbåren varme

Borehull-bergvarme. Vannbåren varme i alle gulv utenom i garasje. I følge eier er det lagt rør i gulvet i deler av garasjen, men ikke tilkoblet. Varmepumpe, rørfordeling i teknisk rom.



Varmepumpe.



Rørfordeling - gulvvarme.

! TG 0 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 i bod inne.

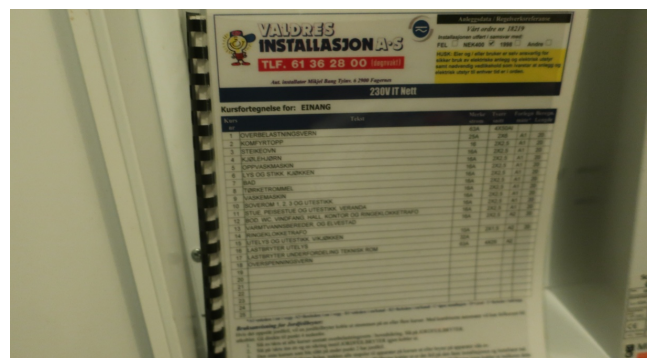
Bra med kurser. 63 amperers inntak fordelt på 15 kurser. Kontroll på elanlegget den 23.02.2022.

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 tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Samsvarserklæring foreligger fra Valdres installasjon AS.



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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.

Det er besiktiget brannslukkingsapparat og flere røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn, grus/morene.
Tomta er gravd ut og massene er skiftet ut med kult og pukk.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tomta ble drenert samtidig som det ble gravd inn vann og avløp.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur i isolerte elementer på komprimerte masser.

TG 0 Terrenghold

Tilnærmet flatt terreng rundt huset.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommene er tilkoblet kommunalt vann og avløpsanlegg.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
187 m²/130 m²

Enebolig med garasje.: Vindfang, Entré, Gang, Kjøkken, TV-stue, Stue, Soverom, Bad/vaskerom, Toalettrom, Bod, Teknisk rom, Hobbyrom, Garasje

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, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 950 000

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

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

3900000

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring.	Kr.	7 000
Kommunale avgifter, vann/avløp, renovasjon, eiendomsskatt, feieavgift. Beregnet	Kr.	25 000
Vedlikehold utvendig og innvendig	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med garasje.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Terrasse og uteplass.	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 470 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje.	Kr.	4 430 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 430 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 950 000
--	------------	------------------

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 med garasje.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	130	57		187	50
SUM	130	57			50
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Entré, Gang, Kjøkken med spiseplass, TV-stue, Stue, Tre soverom, Bad/vaskerom, Toalettrom, To Boder.	Teknisk rom, Hobbyrom, To Garasjer	

Kommentar

+ Overbygget inngangsparti på 4 m².
Terrasseplattinger på to sider i stue på til sammen ca 46 m².

(Dobbel garasje, hobbyverksted og teknisk rom = 57 m².)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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 med garasje.	123	64

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2025	Martin Ingar Sælid	Takstingeniør
	Ola Einang	Kunde
	Torild Synnøve Fure Einang.	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	44	226		0	2192.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brøtavegen 8

Hjemmelshaver

Einang Ola, Einang Torild Synnøve Fure

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Villaeiendom med adresse Brøtavegen 8, 2966 Slidre. Bebyggelsen består av en stor enebolig i en etasje bygd sammen med dobbel garasje. Boligen ligger åpent, solvent og meget fint til med storslagen utsikt utover bygda og dalen med Jotunheimenfjella i bakgrunn. Ca 2,5 km ned til kommunesenteret - Slidre sentrum med butikk, barn og ungdomsskule, barnehage, bank etc. Ca 25 km til Fagernes.

Adkomstvei

Grei adkomst med direkte innkjøring til eiendommen fra kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Stor tomt da det er to tomter som er slått sammen. Tomta er opparbeidet rundt bebyggelsen med stor gårdsplass, flat plen foran huset, ellers naturtomt på baksiden av huset.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				7 000

Kommentar

Forsikringsavtalen er ikke lagt frem. Stipulert premiebeløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.01.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	27.01.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	27.01.2025	Til stede.	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **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/UN6688>

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