





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Solliaveien 32, 2476 ATNA  
 STOR-ELVDAL kommune  
 # gnr. 50, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m<sup>2</sup> BRA-i: 198 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.10.2024

Rapportdato: 04.11.2024

Oppdragsnr.: 14566-1734

Referansenummer: ME1621

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

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.

## Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

### Rapportansvarlig

Erik Sørli  
Uavhengig Takstingeniør  
erik@stakst.no  
97 12 29 16



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1954

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med bølgeblikkplater. Ukjent alder.

Taket er besikttet fra bakkeplan.

Helbeslått pipetopp.

Malte ståltakrenner og nedløp.

Takstige.

Forkantbeslag.

Boligytttervegger i bindingsverk, isolert med flis.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Demontert flere delevegger i 2.etasje. Utført i 2022/2023.

Saltakkonstruksjon.

Tretakkonstruksjoner.

Himling isolert med flis.

Loft besikttet fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Sperretakkonstruksjon.

Understøttet med trestolper.

Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er besikttet ifra bakkeplan.

Tilbygget del:

Pulttakkonstruksjon.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Vinduer med 3 lags isolerglass ifra 1981 og 1982.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Ytterdør med glassfelt.

Delvis overbygget veranda ved inngang.

Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.

Areal på ca. 23 m<sup>2</sup>

Strekmetalltrapp med adkomst til delvis

overbygget veranda.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med vinylbelegg, teppe, tregulv, vinylfliser og laminatgulv.

Pusset og overflatebehandlet deler av gulv i 2.etasje. Utført i 2022/2023 av egeninnsats.

Lagretgods gjorde at større deler av boligen ikke var disponibel under befaring.

Overflater med malt panel, malte plater og fabrikkerte tynnplater.

Malt div.overflater. Utført i 2022/2023.

Himlinger med malt panel og folierte takessplater.

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Gråsteinpipe. Sotluke på bad og kjeller.

Peisovn i stue/kjøkken.

Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Peisovn på soverom/kontor i 2.etasje. Montert i 2023.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger antatt av sparesteinsbetong.

Pålagt plater av porebetong.

Himling med panel og murpuss.

Delvis blindkjeller under boligen.

Blindkjeller med ringmur av naturstein, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.

Blindkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med

hyppig skadefrekvens.

Blindkjeller under soverom:

Blindkjeller med støpt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon. Blindkjellere

er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Adkomst til kjeller via støpt trapp.

Tretrapp til 2.etasje. Utført med malt rekkverk.

Malte heltre innerdør.

Innerdør til bad er ikke i bruk.

Inntilbygget lagerrom/garasjerom:

Gulvflater med tregulv. Del med gruset gulv.

Oppført i trekonstruksjoner, uisolert.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Vindu med ettlags glass.

Montert vippeport.

Plassbygget ytterdører.

Lys og strøm.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom antatt ifra tidlig 1990 tallet.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Ca. 35 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Overflater med våtromsplater.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med folierte takessplater.  
Bad/vaskerom med dusjkabinett, toalett, sluk, baderomsinnredning, ettgreps blandebatteri, nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.  
Ettermontert dusjkabinett i 2019.  
Ventilasjon igjennom veggventil.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Eldre bad i 2.etasje.  
Gulvflater med fliser.  
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Overflater med malt panel.  
Himling med malt panel.  
Bad med dusjkabinett, støpejernsluk, håndvask, ettgreps blandebatteri, servant, underskap og toalett.  
Ettermontert dusjkabinett i 2019.  
Ventilasjon igjennom veggventil. Naturlig avtrekk.  
Rommet varmes opp med panelovn.  
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

## KJØKKEN

Innredning i 1.etasje antatt ifra 1990 tallet.  
Ukjent alder.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, to rustfrie kummer med benkebeslag, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.  
Integrert koketopp og stekeovn.  
Kjøkkenventilator.

Innredning i 2.etasje ifra 2022. Utført av: faglært.  
Kjøkkeninnredning med over og underskap, laminert benkeplate, rustfri kum, glatte fronter og ettgreps blandebatteri.  
Naturlig avtrekk fra kjøkken. Vindusventil.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Plast vannledning i inntak og stoppekran plassert i kjeller.  
Vannledninger av kobber.  
To kraner i kjeller.  
Avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.  
Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje.  
Defekt luft-luft varmpumpe.

Varmtvannsbereder plassert i kjellerrom, 200 liter. Ukjent alder.

Elskap med skrusikringer (porselensikringer) og ettermontert automatsikring. Skapet er montert på vegg i 2.etasje.  
Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 2.etasje.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.  
Montert strømmåler.

Brannslukningsapparat fra 2009.  
Montert røykvarsler.  
Eier opplyser: Blir kjøpt nytt brannslukningsapparat før salg.

## TOMTEFORHOLD

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.  
Del med kjeller:  
Ikke observert grunnmursplast.  
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.  
Del med blindkjeller:  
Byggegropp uten etablert drenering.  
Ikke observert grunnmursplast.  
Takvann ført til terreng.

Del med kjeller:  
Støpt gulv.  
Kjelleryttervegger antatt av sparesteinsbetong.  
Pålagt plater av porebetong.

Del med blindkjeller:  
Grunnmur av naturstein.  
Del med soverom:  
Støpt grunnmur.

## Arealer

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

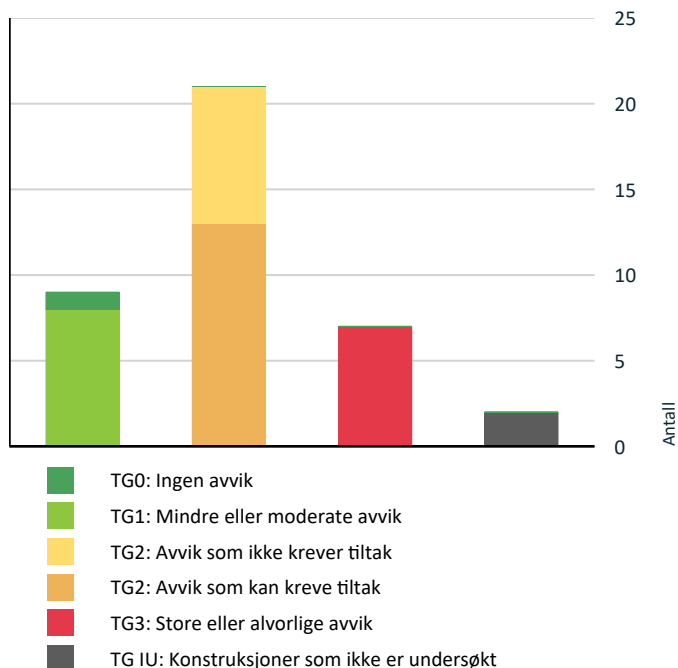
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

## Anneks

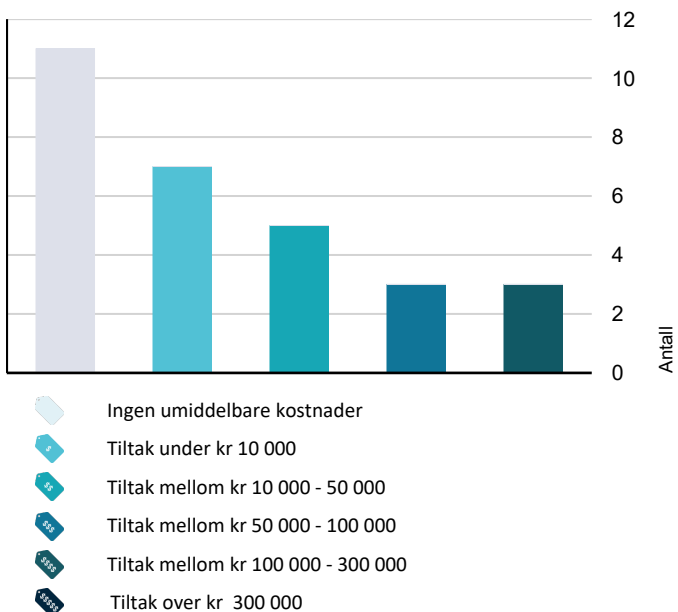
- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring, opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger, utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Anneks er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

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

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering - 2 [Gå til side](#)

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

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



# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1954

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Hjemmelshaver bor i boligen.

### Standard

Bolig med varierende alder og bruksslitasje på overflater, komponenter og installasjoner.

### Vedlikehold

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

### Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Med overbygget takkonstruksjon over inngang. Ca.byggeår. Kilde: eiers opplysning.
	Tilbygg	Med soverom mot sør. Ukjent byggeår.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er tekket med bølgeblekkplater. Ukjent alder. Taket er besiktiget fra bakkeplan.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Malingsavflassing og rust på takplatene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må påregne ny taktekking med undertak.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### TG 3 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.  
Malte ståltakrenner og nedløp.  
Takstige.  
Forkantbeslag.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Mangler del med takrenner og nedløp.  
Eier opplyser: Lekkasje i takrenner.  
Skader i takrenner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nye takrenner og beslag må monteres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 2 Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med flis.  
Yttervegg kledd med liggende panel.  
Demontert flere delevegger i 2.etasje. Utført i 2022/2023.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Solslitt panel. Behov for vedlikehold.

Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

Noe ufagmessig montert panel.

Panel ligger stedvis for nærme terreng, fare for fuktopptrekk. Må påregne råteskade i kledningen.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon.

Tretakkonstruksjoner.

Himling isolert med flis.

Kledde gesimsen uten luftespalter.

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Sperretakkonstruksjon.

Understøttet med trestolper.

Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Tilbygget del:

Pulttakkonstruksjon.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Ikke etablert undertak.

Det er påvist fuktmerker/fuktskjolder i trekonstruksjoner ved pipe.

Skjevheter i takkonstruksjonen.

Hull i gesims etter hakkespett.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat er satt under taktekking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Vinduer med 3 lags isolerglass ifra 1981 og 1982.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte punkterte isolerglass.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

Ytterdør med glassfelt.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget veranda ved inngang.  
Fundamentert på lettklinkerblokker og naturstein direkte på terreng.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med terrassebord og beiset- malt rekkverk.  
Areal på ca. 23 m<sup>2</sup>

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

§ 12-15 i Byggteknisk forskrift (TEK17). Utforming av rekkverk  
Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt.  
Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.  
Målt rekkverkshøyde: Ca.80 cm.  
Minstehøyde på rekkverk er 100 cm.  
Skjevheter i gulv, trekonstruksjoner og fundamenter.  
Slitte terrassebord.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Utvendige trapper

Strekkmetalltrapp med adkomst til delvis overbygget veranda.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Skjevheter i trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Overflater

Gulvflater med vinylbelegg, teppe, tregulv, vinylfliser og laminatgulv.  
Pusset og overflatebehandlet deler av gulv i 2.etasje. Utført i 2022/2023 av egeninnsats.  
Lagretgods gjorde at større deler av boligen ikke var disponibel under befaring.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
2.etasje: Knirk i gulv i gang.  
Knirk i gulv på soverom i 2.etasje.  
Enkelte glipper i gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Overflater - 2

Overflater med malt panel, malte plater og fabrikkerte tynnplater.  
Malt div.overflater. Utført i 2022/2023.  
Himlinger med malt panel og folierte takessplater.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 25 mm i stue i 1.etasje.  
Målt høydeforskjell på ca. 20 mm på soverom/kontor i 2.etasje.  
Målt høydeforskjell på ca. 30 mm på kjøkken i 2.etasje.  
Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.  
Ved fuktmåling i etasjeskille over kjeller ble det målt verdier som ligger i grenseland for hva som er skadelig for treverk, kjelleren må holdes tørr og luftig.

### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNSENDIG

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.  
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Gråsteinpipe. Sotluke på bad og kjeller.

Peisovn i stue/kjøkken.

Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Peisovn på soverom/kontor i 2. etasje. Montert i 2023.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rust på sotluke i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.  
Støpt gulv.

Kjelleryttervegger antatt av sparesteinsbetong. Pålagt plater av porebetong.

Himling med panel og murpuss.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist andre avvik:

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.

Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordamper blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen.

Avskalinger i gulv.

Noe muggsopp i himling over kjellerrom.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufing.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat er satt under drenering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG IU Krypkjeller

Delvis blindkjeller under boligen.  
Blindkjeller med ringmur av naturstein, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon.  
Blindkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.  
Blindkjeller under soverom:  
Blindkjeller med støpt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon. Blindkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

### Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Innvendige trapper

Adkomst til kjeller via støpt trapp.  
Tretrapp til 2. etasje. Utført med malt rekkverk.

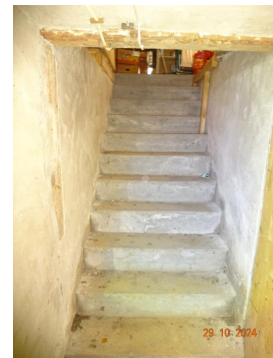
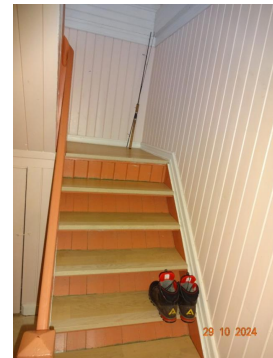
### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Innvendige dører

Malte heltre innerdør.  
Innerdør til bad er ikke i bruk.

## TG 2 Andre innvendige forhold

# Tilstandsrapport

Inntilbygget lagerrom/garasjerom:  
Gulvflater med tregulv. Del med gruset gulv.  
Oppført i trekonstruksjoner, uisolert.  
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.  
Vindu med ettlags glass.  
Montert vippeport.  
Plassbygget ytterdører.  
Lys og strøm.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Små hull i takplatene.  
Ikke etablert undertak.  
Skjevheter i yttervegg og panel.  
Panel ligger stedvis for nærme terreng. Påvist råteskader i panel.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Bad/vaskerom antatt ifra tidlig 1990 tallet.  
Gulvflater med våtromsbelegg.  
Ca. 35 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Overflater med våtromsplater.  
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Himling med folierte takessplater.  
Bad/vaskerom med dusjkabinett, toalett, sluk, baderomsinnredning, ettgreps blandebatteri, nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.  
Ettermontert dusjkabinett i 2019.  
Ventilasjon igjennom veggventil.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad/vaskerom er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.  
Bad/vaskerom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.  
Knirk i gulv.  
Fuktsvelling i baderomsinnredning.  
Montasjemerker i våtromsplater.  
Vindu i våtsonen, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.  
Ikke etablert tilluftspalte under innerdør.  
Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.  
Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

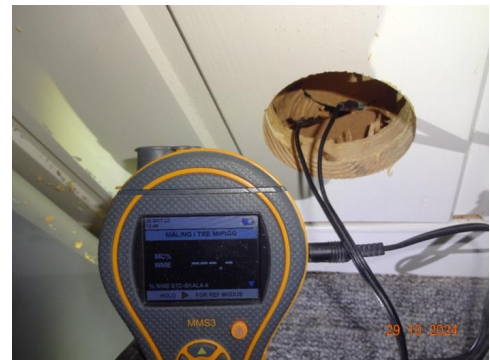
Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk mv. dokumenteres

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevvegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Eldre bad.  
Gulvflater med fliser.  
Ca. 25 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Overflater med malt panel.  
Himling med malt panel.  
Bad med dusjkabinett, støpejernsluk, håndvask, ettgreps blandebatteri, servant, underskap og toalett.  
Ettermontert dusjkabinett i 2019.  
Ventilasjon igjennom veggventil. Naturlig avtrekk.  
Rommet varmes opp med panelovn.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

# Tilstandsrapport

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.  
Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.  
Ikke fuktsikre overflater, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut.  
Vindu i våtsonen.  
Rust i støpejernsluk.  
Ikke etablert tilluftspalte under innerdør.  
Fuktsvelling i sideplate til underskap.  
Behov for justering av innerdør til bad.  
Ikke påvist membran i sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsoner, sluk mv. dokumenteres

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Innredning antatt ifra 1990 tallet. Ukjent alder.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, skuffer, to rustfrie kummer med benkebeslag, ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.  
Integrert koketopp og stekeovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for strømming av skapdører.  
Det er påvist sprekker i koketopp.  
Fuktskjolder i bunnplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Innredning ifra 2022. Utført av: faglært.  
Kjøkkeninnredning med over og underskap, laminert benkeplate, rustfrie kummer, glatte fronter og ettgreps blandebatteri.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler silikon i overgang benkeplate/benkerygg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Naturlig avtrekk fra kjøkken. Vindusventil.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak og stoppekran plassert i kjeller.  
Vannledninger av kobber.  
To kraner i kjeller.

**Vurdering av avvik:**



# Tilstandsrapport

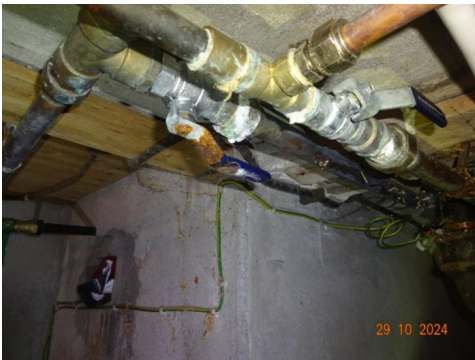
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Kondens på vannrør i kjeller.  
Rust på stoppekran i kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

## TG 3 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.  
Varmekabler i baderomsgulv i 1.etasje.  
Defekt luft-luft varmepumpe.

### Vurdering av avvik:

- Varmepumpe luft til luft er defekt/fungerer ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Varmepumpe bør gjennomgå av fagperson, siden det kan være behov for full utskiftning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i kjellerrom, 200 liter. Ukjent alder.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.*

Elskap med skrusikringer (porselensikringer) og ettermontert automatsikring. Skapet er montert på vegg i 2.etasje.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i 2.etasje.

Kursene er merket.

Åpent ledningsnett.

Montert strømmåler.

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Variierende alder på det elektriske anlegget.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Arbeidsbeskrivelse:  
Opplegg soverom 2 etg, pluss lamper og komfyrkurs.  
Fremlagt samsvarserklæring ifra 2023.  
Ikke fremlagt samsvarserklæring på andre arbeider utført etter 1.1.1999.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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 Mangler glass i enkelte skrusikringer.  
Eier opplyser: Defekt stikkontakt over vaskemaskin på bad i 1.etasje.  
Dårlig festet lampe ved inngang.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 3 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Brannslukningsapparat fra 2009.

Montert røykvarslere.

Eier opplyser: Blir kjøpt nytt brannslukningsapparat før salg.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

### TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Del med kjeller:

Ikke observert grunnmursplast.

Drenering og fuksikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### TG IU Drenering - 2

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Del med blindkjeller:

Byggegropp uten etablert drenering.

Ikke observert grunnmursplast.

Takvann ført til terreng.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Del med kjeller:

Støpt gulv.

Kjelleryttervegger antatt av sparesteinsbetong. Pålagt plater av porebetong.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Avskalinger i murpuss. Synlig armering i porebetong.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2

Del med blindkjeller:

Grunnmur av naturstein.

Del med soverom:

Støpt grunnmur.

**Vurdering av avvik:**

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Avskalinger i murpuss til grunnmur. Symptomer på bevegelse i grunnen.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### TG 0 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Ingen spesielle anmerkninger.

## ! TG 2 Septiktank

Privat. Føres ut i en kum med infiltrasjonsgrøft. Ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Anneks



### Anvendelse

Brukes til lagring.

### Byggeår

1950

### Kommentar

Ca.byggeår. Eiers opplysning.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

#### Innvendig:

Gulvflater med tregulv.

Lagretgods gjorde att gulvflatene ikke ble besiktiget.

Trebjelkelag, antatt isolert med flis.

Overflater med malt panel.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med flis.

Sperretakkonstruksjon. Himling isolert med mineralull.

Loft/takkonstruksjon er besiktiget ifra luke i gavlvegg, begrenset besiktigelse muligheter.

Malt ytterdør med glassfelt.

Vindu med ettlags glass.

Ventilasjon igjennom veggventiler.

Panelt ytterdør.

Strøm.

#### Utvendig:

Støpt ringmur. Ventiler i grunnmur.

Blindkjeller med støpt ringmur, uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon. Blindkjeller er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Yttervegg kledd med liggende panel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med profilerte metallplater.

Taket er besiktiget ifra bakkeplan.

Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.

Veranda ved inngang. Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.

Fundamentert på støpte fundamenter.

Metalltakrenner og nedløp.

Støpt trapp belagt med steinfliser.

#### Avvik:

Ikke etablert undertak.

Utvendig panel er slitt, behov for vedlikehold.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

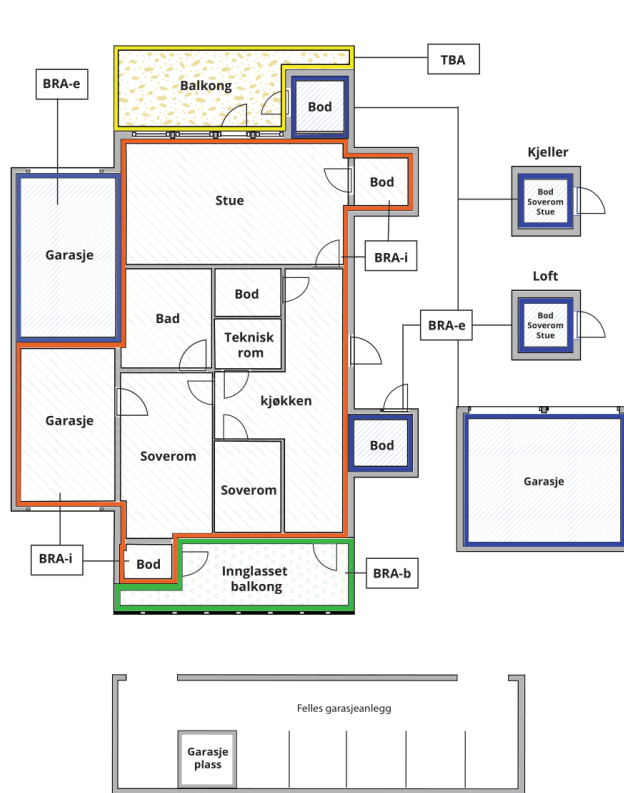
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	13			13		27	40
1.etasje	122			122	23		122
2.etasje	63			63			63
<b>SUM</b>	<b>198</b>				<b>23</b>	<b>27</b>	<b>225</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>198</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerrom		
1.etasje	Trapperom , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Lagerrom , Lagerrom 2, Garasje		
2.etasje	Gang , Bad , Kjøkken , Soverom/kontor, Soverom 2		

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Større deler uten målverdig areal i kjeller. Takhøyde: Ca.1,83 meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar:

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Anneks

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		14		14	
<b>SUM</b>		<b>14</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerrom , Lagerrom 2	

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### 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)
<b>Enebolig</b>	141	57
<b>Anneks</b>	0	14

### Kommentar

Enebolig

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Større deler uten målverdig areal i kjeller. Takhøyde: Ca.1,83 meter.

Anneks

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2024	Erik Sørli Vetle Unstad	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3423 STOR-ELVDAL	50	16		0	777.4 m <sup>2</sup>	Arealet er hentet fra kommunekart.com	Eiet

### Adresse

Solliaveien 32

### Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Vetle Unstad

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Atna i Stor-Elvdal kommune.  
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.  
Landlig beliggenhet, bolig med utearealer og delvis overbygget veranda orientert mot vest.  
Ca. 48 km til Koppang.  
Ca. 54 km til Ringebu.

### Adkomstvei

Innkjøring fra fylkesvei.

### Tilknytning vann

Eier opplyser: Privat. Vann ifra borehull. Deles med naboer. Ukjent alder.

### Tilknytning avløp

Eier opplyser: Privat. Føres ut i en kum med infiltrasjonsgrøft. Ukjent alder.

### Regulering

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

### Om tomten

Ganske flat tomt.  
Opparbeidet med plen og variert beplantning.  
Delvis innhegnet med gjerde.  
Stiparti belagt med steinheller.

### Tinglyste/andre forhold

Boligen ligger noe over tomtegrensen.

## Siste hjemmelovergang

### År

2021

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				
<b>Kommentar</b>				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ME1621>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon