

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Ingebrigt Østnes gate 13 B, 7900 RØRVIK

 NÆRØYSUND kommune

 gnr. 210, bnr. 311

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m² BRA-i: 281 m²



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 22528-1002

Referansenummer: IQ5384

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy

Vår ref:



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Takstforum Midt-Norge AS

Takstforum Midt-Norge er et selskap etablert i 1993. Selskapet har i dag 3 ansatte med hovedkontor i Namsos og avdelingskontor på Høylandet og Nærøysund.

Rapportansvarlig

Knut Terje Årsandøy
Uavhengig Takstingeniør
knut@takstforum.com
900 71 559

Medansvarlig

Svein Kristian Skeie
Uavhengig Takstingeniør
svein.kristian@takstforum.com
950 23 337

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i 1953 med utleidel. Tilbygg er oppført i 2003. Det er også bygd på en carport og utvendig bod. På tomten står det også en frittstående bodbygg. Bygningene er hva som kan forventes mtp byggeår og er generelt godt vedlikeholdt og oppgradert en del på tidlig 2000-tallet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på tilbygg er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Taktekkingen på hoveddel er av steinbelagte stålplater.
Takrenner og nedløp i aluminium. Det er ikke montert snøfangere.
Stigetrinn er montert.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Tilbygg har samme oppbygging.
Takkonstruksjonen på tilbygg har W-takstoler i tre.
Takkonstruksjonen på den gamle delen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i tilbygg er fra 2003. Ellers er det skiftet noen vinduer senere på gammel del (2017).
Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdører i tre.
Terrasser på 13B: Dekke av impregnerte bord, beiset og anses som i god forfatning. Konstruksjon av trykimpregnerte materialer, og søyler anlagt i søylesko i betongfundament. Noen av terrassene er anlagt direkte på bakkeplan sannsynligvis uten søyler.
Terrasser i 13 A: Terrassene med en del slitasje men ingen synlig synlige svekkelse i konstruksjonen. Konstruksjon utført i impregnerte materialer, skråsøyler fra bærebjelke til festes i utvendig vegg.
Tretrapp i forbindelse med inngang både til 13A og 13B. Ellers små trapper mellom de forskjellige terrassene i 1. plan.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Støpt gulv på grunn i kjeller, kun jordgulv i krypkjeller. Etasjeskille i trebjelkelag mellom kjeller/1.etg, 1.etg/2.etg, 2.etg/loft og tilbygg
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe antatt fra byggeår, elementpipe fra 2003 og det er montert 2 vedovner i 13B og 1 vedovn i 13A
Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur.
Tilbygget har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp. Trappen er fra byggeår med normal utførelse.
Innvendig har boligen (13 B) malte fyllingsdører fra 2003.
Innvendig har boligen (13A) furu fyllingsdører. Dørene er til dels antatt fra byggeår, samt noen er skiftet ut senere.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (13B)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte. Det er i tillegg en klaffventil på yttervegg for tilluft.

Vaskerom (13B)

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet ble renoveret på slutten av 70-tallet i følge eier.
Veggene har plater med malt strie. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er installert heldekkende stålbekkeslag med vask og utslagsvask (type gammel kjøkkenoppvaskbenk). Det er også en skufferekke og høgskap.
Det er ingen ventilering uten eventuelt gjennom åpningsvindu.

Bad/vaskerom (13A)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad ble renoveret i 2005/2006 i flg eier. kap, vaskemaskin og tørketrommel.
Veggene har panel. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet (13A) har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet (13B) har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Det er malt strie på vegger, malte himlingplater i tak og parkett på gulv. Rommet har enkel baderomsinnredning med servant og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) lagt nytt i 2002.
Vaskerom 1 etg har eldre rør av kobber. Inntaksrør i kjeller (teknisk rom) er av kobber. Fordelingsrør ligger åpnet i teknisk rom
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Huset er ventilert med noen klaffventiler og ventilrister i vindu som er vurdert normalt ut ifra de enkelte byggeår.
Varmtvannstankene (2 stk) er på ca. 200 liter. Det opplyses fra eier at varmtvannstank til 13A er fra ca 1975 og varmtvannstank til 13 B er fra ca 2003.
Luft til luft varmepumpe i både 13A og 13B
Det er i følge eier lagt nytt el-anlegg for hele huset i 2003. Nye sikringer
Brannslukningsapparat i begge boenheter, og røykvarsler i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Beskrivelse av eiendommen

Det er foretatt utskifting av drenering på sør og vest vegg på slutten av 1990-tallet. Drenering er lagt på tilbygg i 2003. Bygningen har betonggrunnmur, grunnmur i tilbygg oppført i lettklinkerblokker. Tomten er flat og har delvis liten eller ingen fall fra grunnmur. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015. Eiendommen har offentlig tilknytning til vann og avløp, via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 6 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Byggemeldte tegninger stemmer med dagens bruk, men det er ikke inntegnet tilbygd carport og bod.

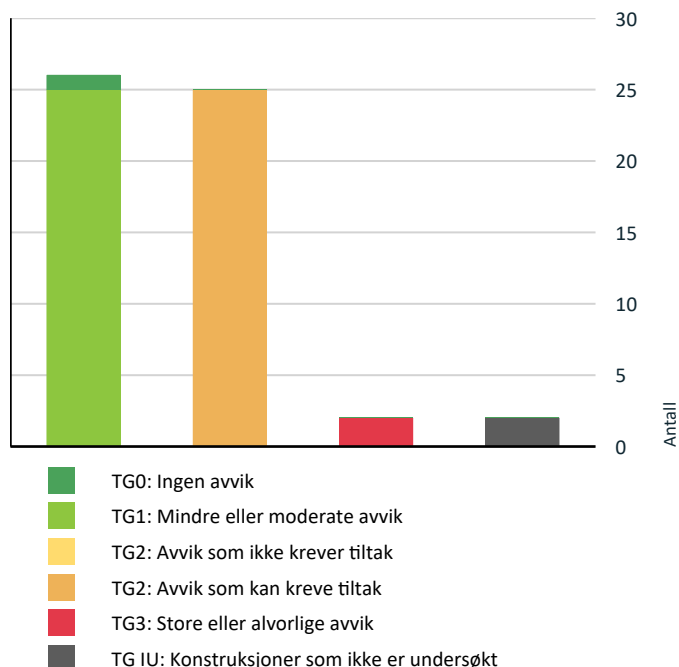
Uthus, brukt til lagring og tørkerom.

- Det foreligger ikke tegninger

Bygget er ca 12m2 og det er ikke krav til byggemelding på bygg under 50m2

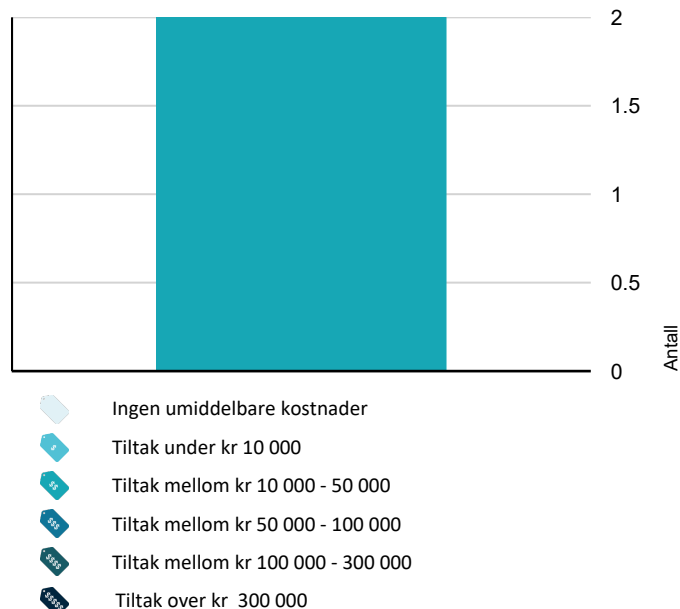
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dør til utvendig bod [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser i 13A [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking er foretatt i forbindelse med tilstandsrapport på eiendommen

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

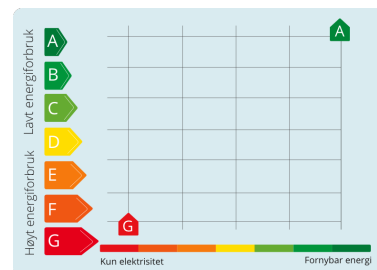
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1953

Anvendelse

Bolig med utleiedel

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Boligen fremstår generelt godt vedlikeholdt, med en del oppgraderinger gjennom årene

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Tilbygg 1 etasje mot vest og sør.
	Tilbygg	Carport og bod

Kommentar

Tilbygg fra 2003

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på tilbygg er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det var noe slipp i pappshingelen. Antydning til litt mose, men svært begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Med fordel kunne pappshingel vært gått over og limt litt ekstra. Det kan ved sterk vind løsne mere shingel hvis denne ikke blir limt. Selv om det ikke er mye mosegroing er det en fordel å fjerne denne, da det fort utvikler seg mere mose, og mose vil redusere taktekkings levetid.

Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på hoveddel er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Det er registrert noe mose. Mengden av mose er allikevel så liten at det ikke påvirker TG, men den bør fjernes før det utvikler seg mere.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium. Det er ikke montert snøfangere. Stigetrinn er montert.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Noe skade på takrenne på utvendig vedbod, samt liten skade på takrenne ved inngang. Det mangler nedløp ved tilbygg utvendig bod. Det er ikke montert snøfangere, men taktekket har så ru overflate at fare for snøras fra tak er veldig liten.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Takrenne må skiftes der det er skader, samt at nedløpsvann ved bod/carport må ledes til grunnen/ledningsnett



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Tilbygg har samme oppbygging.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

På tilbygd carport/bod er kledning nært terreng, og noe antydning til noe råte nederst på kledning. Noen bord er også sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Viktig å følge med og eventuelt skifte ut noen bord ved carportvegg.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen på tilbygg har W-takstoler i tre. Det er avdekket en liten antydning til tidligere fuktinntrenging ved loftehatt på kaldtloft. Denne er så liten og skyldes mest sannsynlig kondens. Trengs ikke å gjøre noe med, men kan følges med på.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen på den gamle delen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset adgang til takkonstruksjon. Det er kun foretatt visuell kontroll i loftsluke og kottluker. Det er ikke påvist skader eller dårlig ventilering uti fra denne kontrollen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mtp alder kan det være greit med en mer grundig undersøkelse av takkonstruksjonen og holde denne under oppsikt.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i tilbygg er fra 2003. Ellers er det skiftet noen vinduer senere på gammel del (2017).

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

I 2.etg (13A) har vindu på kjøkken en del slitasje, vindu på bad er glass punktert, på sov er glass punktert. Vinduer ellers i 2. og 3. etg er fra 2017

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdører i tre.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

TG 2 Dør til utvendig bod

Bygningen har malt dør og port til utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette avviket gjelder kun port. Porten fungerer slik de er i dag, men det måtte påregnes justering og vedlikehold av denne for at den skal fungere godt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser på 13B: Dekke av impregnerte bord, beiset og anses som i god forfatning. Konstruksjon av trykkimpregnerte materialer, og søyler anlagt i søylesko i betongfundament. Noen av terrassene er anlagt direkte på bakkeplan sannsynligvis uten søyler.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er målt til høyde 90 cm, noe som var tilstrekkelig ved byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Balkonger, terrasser i 13A

Tilstandsrapport

Terrasser i 13 A: Terrassene med en del slitasje men ingen synlig synlige svekkelse i konstruksjonen. Konstruksjon utført i impregnerte materialer, skråsøyler fra bærebjelke til festes i utvendgg vegg.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er målt til 90 cm, som var tilstrekkelig ved byggeår

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp i forbindelse med inngang både til 13A og 13B. Ellers små trapper mellom de forskjellige terrassene i 1.plan.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflatene er i bra stand ut ifra alder, men noe flikkarbeider og maling må påregnes etter bilder og andre oppheng på vegger og tak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn i kjeller, kun jordgulv i krypkjeller. Etasjeskille i trebjelkelag mellom kjeller/1.etg, 1.etg/2.etg, 2.etg/loft og tilbygg

Vurdering av avvik:

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

På begge soverom 2 etg er det målt avvik på 20mm på hele rommet.

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.

Dette har ingen praktisk betydning og kan om ønskelig avrettes ved skifting av gulv. Ellers var det i de andre rommene veldig små avvik, men det anses som påregnelig utfra bygningens alder.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område med lav eller moderat til lav aktsomhetsgrad og eventuelle målinger kan vurderes.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe antatt fra byggeår, elementpipe fra 2003 og det er montert 2 vedovner i 13B og 1 vedovn i 13A

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

Feiluke i kjeller for teglsteinpipe er for nært brennbart materiale (vegg). Vedovn i stue(13A) har for liten avstand til brennbart materiale (utvendig hjørnelist i tre). Det er ikke 4 synlige sipipevanger i teglsteinspipe. Det er av eier opplyst at det ikke er røkrør i teglsteinspipe.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Større avstand til brennbar materiale må lages.

For å lukke avviket bør vegger rundt teglsteinspipe fjernes. Avviket kan også lukkes ved å sette inn røkrør, men det bør først undersøkes om dette er teknisk mulig.

For å lukke avviket i forbindelse med feieluke, kan det settes inn ubrennbar plate i den nederste delen av veggen. Det bør monteres en utvendig hjørnelist i ikke brennbar materiale ved vedovn i stue

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Avstand fra ildsted til brennbar materiale er for liten

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Innforet yttervegg i kjellerstue. Det ble foretatt måling av relativ luftfuktighet da det ikke var mulig å elektroder i svill og RF i vegg ble målt til 65 som vurderes som normale verdier.

Det ble ikke avdekket forhold som tilsier tiltak men slike konstruksjoner under terreng vurderes som risikokonstruksjoner og anbefales at det jevnlig holdes under oppsikt.

TG 1 Kryp kjeller

Tilbygget har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp kjelleren virker godt luftet, men det påpekes at det anbefales å ha plast på grunnen for å dempe vanndamp fra grunnen.

Det ble ikke avdekket forhold som tilsier tiltak men slike konstruksjoner under terreng vurderes som risikokonstruksjoner og anbefales at det jevnlig holdes under oppsikt.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Trappen er fra byggeår med normal utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde rekkverk er målt til ca 70cm

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen (13 B) malte fyllingsdører fra 2003.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører - 13A

Innvendig har boligen (13A) furu fyllingsdører. Dørene er til dels antatt fra byggeår, samt noen er skiftet ut senere.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har baderkar, dusjkabinett, nedfelt servant med innredning og veggmontert wc.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det kan bli stående vann på gulv men at det er begrenset fare for at vann trenger ut i tilstøtende rom forutsatt at sluk er fungerende og at det er tett ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anbefales at sluker rengjøres jevnlig for å holde dem åpen

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er i tillegg en klaffventil på yttervegg for tilluft.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra kontor mot badekar. Det ble foretatt måling av relativ fuktighet da det ikke var mulig å benytte elektroder i svill og RF i vegg ble målt til 41 som vurderes som normale verdier.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet ble renoverert på slutten av 70-tallet i følge eier. Vaskerommet har vaskemaskin og opplegg for det, utslagsvask med stålbeslag, samt enkel innredning.

Årstall: 1979

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har plater med malt strie. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er installert heldekkende stålbenkbeslag med vask og utslagsvask (type gammel kjøkkenoppvaskbenk). Det er også en skufferekke og høgskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning er gammel og virker noe slitt, og mangler bl.a. en knott på skuffe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredning fungere slik den er i dag, men det må påregnes utskifting etterhvert.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering uten eventuelt gjennom åpningsvindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventilering skjer i flg eier gjennom åpningsvindu

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Avtrekk er viktig for å hindre kondensering som over tid kan medføre skader på overflate og konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bad og trapperom i naborom.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad ble renovert i 2005/2006 i flg eier. Badet har dusjkabinett, wc, nedfelt servant med skap, vaskemaskin og tørketrommel.

Årstell: 2005

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

Årstell: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det kan bli stående vann på gulv men at det er begrenset fare for at vann trenger ut i tilstøtende rom forutsatt at sluk er fungerende og at det er tett ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2005

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kjøkken og trappeoppgang i naborom.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er malt strie på vegger, malte himlingplater i tak og parkett på gulv. Rommet har enkel baderomsinnredning med servant og wc.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) lagt nytt i 2002. Vaskerom 1 etg har eldre rør av kobber. Inntaksrør i kjeller (teknisk rom) er av kobber. Fordelingsrør ligger åpnet i teknisk rom

Årstall: 2002

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Noe rør av gammel dato, derfor TG2, bl.a. på vaskerom 1 etg og inntaksledninger på teknisk rom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anlegget fungerer som det er i dag, med gamle rør bør skiftes ut ved oppgradering av vaskerom og teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2002

Kilde: Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Huset er ventilert med noen klaffventiler og ventilrister i vindu som er vurderes normalt ut ifra de enkelte byggeår.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstankene (2 stk) er på ca. 200 liter. Det opplyses fra eier at varmtvannstank til 13A er fra ca 1975 og varmtvannstank til 13 B er fra ca 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanker iht gjeldende forskrift. Ny forskrift kom i 2014 så ved oppgradering må det påregnes tilkobling iht til dagens forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe i både 13A og 13B

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er i følge eier lagt nytt el-anlegg for hele huset i 2003. Nye sikringer

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat i begge boenheter, og røykvarsler i hver etasje.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er foretatt utskifting av drenering på sør og vest vegg på slutten av 1990-tallet. Drenering er lagt på tilbygg i 2003.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, grunnmur i tilbygg oppført i lettklinkerblokker

TG 2 Terrengforhold

Tomten er flat og har delvis liten eller ingen fall fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Dette punktet gjelder på sørsiden av bygget. Der er det bygd terrasse på bakken og vanskelig å besikte, men det anslås at det er lite fall fra grunnmur. Ellers er forholdene tilfredstillende. Det opplyses fra eier at grunnen består av gode drenerende masser og at det ikke oppstår vannansamlinger på eiendommen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forholdet vurderes tilfredsstillende men det anbefales generelt fallforhold 1:50 inn til 3 meter fra grunnmur. Dette for å hindre at det blir stående vann inn til boligen som medfører økt fuktpåkjenning på mur og fuktsikring.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015. Eiendommen har offentlig tilknytning til vann og avløp, via private stikkledninger.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Uthus, brukt til lagring og tørkerom.

	Anvendelse	
	Byggeår	2007
	Standard	
	Vedlikehold	
Kommentar		

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	6 100 000

Uthus, brukt til lagring og tørkerom.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Uthus, brukt til lagring og tørkerom.	Kr.	110 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 210 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

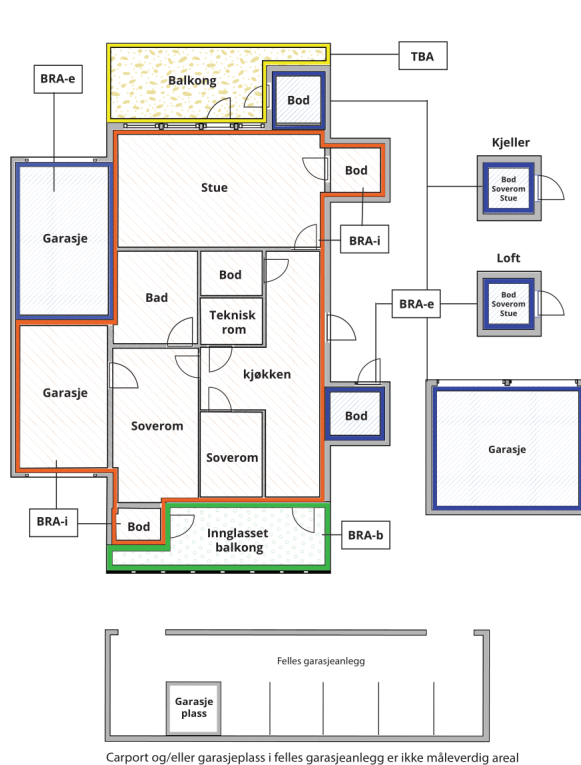
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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 bygningssakkyndige 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	149	9		158	59		158
2. Etasje	53			53	6		53
Loft	29			29	3	24	53
Kjeller	50			50			50
SUM	281	9			68	24	314
SUM BRA	290						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Vaskerom, Gang, Trapperom, Kjøkken, Vindfang, Vindfang 2, Soverom, Soverom 2, Garderobe, Gang 2, Stue, Toalettrom	Garasje, Bod	
2. Etasje	Kjøkken, Stue, Gang, Gang 2, Bad/vaskerom, Soverom		
Loft	Soverom, Soverom 2, Bod, Kott, Kott 2, Kott 3, Kott 4		
Kjeller	Kjellerstue, Teknisk rom, Bod, Bod 2, Gang		

Kommentar

Carport i tilknytning til huset er ikke medregnet i arealet. Størrelsen på denne er ca 25m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger stemmer med dagens bruk, men det er ikke inntegnet tilbygd carport og bod.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er vanskelig å påvise avvik/lovlighet her. Det er opplyst fra eier at det er kledd med gips mellom enhetene, men hvordan dette er utført er ikke mulig å påvise uten omfattende hulltakinger/riving.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke godkjent rømningsvei fra kjeller (kjeller-stue) da vinduene står over 1 meter fra gulv, samt at vinduene har for lite åpnings-areal. Det er utgang fra kjeller midt i innvendig kjellertrapp og som går direkte ut på bakkeplan. Dette kan anses som en alternativ rømningvei, da man slipper å rømme via en annen etasje.

Uthus, brukt til lagring og tørkerom.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygget er ca 12m2 og det er ikke krav til byggemelding på bygg under 50m2

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	240	50
Uthus, brukt til lagring og tørkerom.	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Svein Kristian Skeie	Takstingeniør
	Snorre Øivind Frelsøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	210	311	0	0	982.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ingebrigt Østnes gate 13 B

Hjemmelshaver

Frelsøy Snorre Øivind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i Rørvik sentrum, med kort vei til fasiliteter som skoler (barneskole, ungdomsskole og VGS), butikker, idrettsanlegg og offentlig kommunikasjon

Adkomstvei

Kommunal og fylkesvei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Regulert tomt. Områderegulering for Preshaugen (tidligere skoleområde) og barnehagetomta.

Om tomten

Eiertomt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1977

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	
2	05.06.2025	
3	05.06.2025	
4	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/IQ5384>

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