

# Tilstandsrapport

📍 Sætermorkvegen 30 A, 7340 OPPDAL

📖 OPPDAL kommune

# gnr. 186, bnr. 29

**Areal (BRA): Hovedbygning 110 m<sup>2</sup>, Kvernhus 0 m<sup>2</sup>, Uthus 0 m<sup>2</sup>, Smia 15 m<sup>2</sup>, Stabburet 24 m<sup>2</sup>, Låven 62 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 26.02.2024

Rapportdato: 05.03.2024

Oppdragsnr.: 11741-1341

Referansenummer: VG1379

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



MIDT NORSK  
TAKST AS



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.

## MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Melhus og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

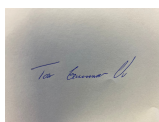
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



### Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



# 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 • 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 strakstiltak 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

Eiendommen består av bygninger med vegger i gammelt tømmer hvor bygningene har en tilnærming til gammel stil. I hovedbygningen er benyttet blant annet gammelt tregulv, gammel trapp og gamle innerdører og ytterdør. Enkelte avvik registreres og utvendig kan nevnes slitasje/sprekk og lokal råte i tømmervegger, noe som må sies å være normalt i gamle tømmerkonstruksjoner. Noe vedlikehold må påregnes. Takrenner er slitte på hovedbygningen samt at taknedløp mangler. Det bemerkes også manglende takstige på hovedbygget. Det er ikke etablert takrenner på låven, noe som anbefales. Det registreres lavt rekkverk på låvebru samt råte i 2 gulvplanker. Plankene med råte vil bli skiftet før salg. Det mangler pipetopp på hovedbygningen. Innvendig i hovedbygningen er det avvik i fallforhold mot sluk på badet samt at avtrekksvifte ikke fungerte på befaringsdagen. Tetteslikt har passert over halvparten av forventet brukstid. I forbindelse med pipe kan nevnes kort avstand fra sotluke og frem til kjøkkenskap samt manglende plate på gulv under sotluke.

Innvendig i låven bemerkes at tettesjikt på bad har passert over halvparten av forventet brukstid samt at silikonfuge i overgangen gulv/vegg på bad stedvis har mistet vedheft. Avtrekksvifte fungerte ikke på befaringsdagen (feil med bryter) Det ble registrert stedvis bom i gulvflis på stue kjøkken samt manglende rekkverk ved trapp. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

## Hovedbygning - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke visuelt besiktiget. TG 1 er satt med grunnlag i alder. Det er takrenner i tre, uten taknedløp/kjetting. Veggene er oppført i laftet tømmer (gammeltømmer) Veggene opplyses å være innvendig vindtettet, utlektet og isolert i snitt med 70 mm isolasjon.

Takkonstruksjonen er en sperre/takåskonstruksjon med originale takåser, sperrekonstruksjon fra 2008. Det er lufting inn til blindloft ved åpning i gavlvegg samt via naturlige åpninger. Kontrollen er foretatt som en visuell kontroll fra bakkenivå samt en kontroll av innvendige skråhimlinger. Det registreres ingen spesielle avvik i forbindelse med takkonstruksjon. Blindloft mellom innvendig himling og yttertak er ikke kontrollert. Det anbefales en visuell kontroll av blindloftet via lufting i gavler. Eier opplyser at det ikke er noen råte i takåser innvendig på blindloft. Overflatebehandling av vindskibord anbefales.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vinduene fremstår i god stand.

Overflatebehandling av vannbord anbefales.

Bygningen har ytterdør i tre av eldre dato.

Det er etablert en steintrapp i forbindelse med hovedinngangen. Trappen fremstår i god stand.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det malte tregulv av eldre dato samt flisgulv i gang i 1. etasje. Veggene har malt trepanel og tømmer. Innvendige tak har malt trepanel. Det registreres stedvis slitasje og glipper i tregulv men ingen skader ut over det normale. Etasjeskiller er i tre med synlige bjelker i tak i 1. etasje. Det opplyses at etasjeskillet er isolert og gipset med tanke på lyd/trinnlyd.

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt eller om radonsperre er etablert.

Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovn og sotluke i stue/kjøkken.

Bygningen har malt tretrapp av eldre dato.

Innvendig har bygningen malte fyllingsdører i tre av eldre dato. Dørene er gjenbrukt for å ivareta den gamle stilen i bygningen. Det bemerkes at dør mellom gang og stue i 1. etasje subber i terskel og bør justeres.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad/vaskerom

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

Veggene har fliser og taket har malt panel. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er plastsluk i dusjsone og under servantskap, og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Innvendige vegger er i tømmer. Det er også kjøkkeninnredning ved ene vegg. Ved overflatesøk i dusjsone ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre. Benkeplaten er av stein. Det er integrert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har malt tregulv og malt panel på vegger. Av utstyr er det vegghegt wc og servant. Rommet er ikke ventilert. Det opplyses at drenering fra innebygget sistene går til rørskap på bad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert på bad. Stoppekran er etablert på bad. Det er avløpsrør av plast. Det opplyses at lufting av kloakk er ivaretatt ved durgoventil. Ventilen ble ikke påvist på befaringsdagen. Anlegget fremstår med normal funksjon. Bygningen har naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Det bemerkes at front i bunn av skap hvor bereder er etablert, er så nærme lokk foran trykkventil at dette ikke lar seg demontere. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med varmtvannstanken. Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje. Detb er etablert brannslukkingsapparat og røykvarslere i bygningen.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke etablert spesiell drenering. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med drenering/overflatevann på eiendommen. Bygningen er oppført over støpt plate på mark og med ringmur i Leca. Det opplyses at det er lagt tilfarergulv med 150mm isolasjon over betongplaten som underlag for tregulv. Det ble ikke registrert synlige sprekker i kontrollerbare deler av grunnmuren. Det bemerkes at deler av grunnmuren var snødekt og derfor ikke forsvarlig kontrollert.

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert. Eiendommen ligger ikke innenfor ras eller flomutsatt område. Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er tett svartvannstank på 5m<sup>3</sup> med overløp til grøft og gråvannstank med overløp til sandfiltreringsgrøft. Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige vann og avløpsrør. Septiktanken er av glassfiber og opplyses å være fra 2008. Det opplyses at det er en tett tank på 5m<sup>3</sup>, og er felles for hovedbygningen og låven. Det er også felles gråvannstank med utløp til sandfiltreringsgrøft. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med septiktanken eller gråvannstanken.

## Låven - Byggeår: 2008

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Taktekkingen er av torv. Taktekkingen er ikke visuelt kontrollert på grunn av snø. TG 1 settes med grunnlag i alder.

Det er ikke etablert takrenner. Øvrig beslag er ikke kontrollert på grunn av snø.

Veggene har tømmerkonstruksjon.

Takkonstruksjonen har synlige rundåser med taktro og overliggende sperrer. Det er etablert luftespalter ved raft. Det bemerkes at dimensjonen på takåsene er liten i forhold til lengden, men møneås er understøttet og overliggende sperrer vil ta opp mye av taktyngheten. Det er tegn til nedbøy i åser, noe som kan ha oppstått før bygningen ble gjennomført og sperrer ble montert. Det vurderes å ikke være behov for tiltak slik konstruksjonen fremstår på befaringsdagen. Observasjoner av forholdet anbefales.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har isolert ytterdør som er utvendig kledd med eldet panel. Heve/skyvedør i 2. etasje er med 2-lags glass datert 2009. Det bemerkes en overflateskade innvendig på midtstolpe på heve/skyvedøren. Dørene fremstår med normal funksjon.

Det er etablert «kjørebro» for utvendig tilkomst til 2. etasje. Kjørebrotet er i murt skifer og resten av konstruksjonen er i uimpregnert tre.

## INNENDIG

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har malt trepanel og synlige tømmervegger.

Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er med runde åser og enkelt tregulv.

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt eller om radonsperre er etablert.

Bygningen har malt tretrapp.

Innvendig har bygningen malt fyllingsdør.

## VÅTROM

Bad

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

Veggene har fliser og tømmer. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.

## KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredningen fremstår med normal slitasje. Hvitevarer er ikke vurdert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert på bad. Stoppekran er i rørskap. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.

Det er avløpsrør av plast. Ukjent lufting av kloakk. Bygningen har naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer/dører.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er etablert på bad.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert på bad.

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarsler i bygningen.

## TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke etablert spesiell drenering. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med drenering/overflatevann på eiendommen.

Bygningen er oppført over støpt plate på mark og med ringmur i Leca. Det er etablert påstøp med varmekabler i innvendige gulv. Det ble ikke registrert synlige sprekker i kontrollerbare deler av grunnmuren.

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert. Eiendommen ligger ikke innenfor ras eller flomutsatt område.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er tett svartvannstank på 5m<sup>3</sup> med overløp til grøft og gråvannstank med overløp til sandfilteringsgrøft. Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige vann og avløpsrør.

Septiktanken er av glassfiber og opplyses å være fra 2008. Det opplyses at det er en tett tank på 5m<sup>3</sup>, og er felles for hovedbygningen og låven.

Det er også felles gråvannstank med utløp til sandfilteringsgrøft. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med septiktanken eller gråvannstanken.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Hovedbygning

| Internt<br>bruksareal | Eksternt<br>bruksareal | Innglasset<br>balkong |
|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|-----------------------|------------------------|-----------------------|

# Beskrivelse av eiendommen

| ETASJE         | BRA-i      | BRA-e    | BRA-b    | SUM |
|----------------|------------|----------|----------|-----|
| 1.Etasje       | 55         | 0        | 0        | 55  |
| 2.Etasje       | 55         | 0        | 0        | 55  |
| <b>Sum</b>     | <b>110</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |     |
| <b>Sum BRA</b> | <b>110</b> |          |          |     |

## Kvernhus

|                | Internt<br>bruksareal | Eksternt<br>bruksareal | Innglasset<br>balkong |     |
|----------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----|
| ETASJE         | BRA-i                 | BRA-e                  | BRA-b                 | SUM |
| <b>Sum</b>     | <b>0</b>              | <b>0</b>               | <b>0</b>              |     |
| <b>Sum BRA</b> | <b>0</b>              |                        |                       |     |

## Uthus

|                | Internt<br>bruksareal | Eksternt<br>bruksareal | Innglasset<br>balkong |     |
|----------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----|
| ETASJE         | BRA-i                 | BRA-e                  | BRA-b                 | SUM |
| <b>Sum</b>     | <b>0</b>              | <b>0</b>               | <b>0</b>              |     |
| <b>Sum BRA</b> | <b>0</b>              |                        |                       |     |

## Smia

|                | Internt<br>bruksareal | Eksternt<br>bruksareal | Innglasset<br>balkong |     |
|----------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----|
| ETASJE         | BRA-i                 | BRA-e                  | BRA-b                 | SUM |
| 1.Etasje       | 0                     | 15                     | 0                     | 15  |
| <b>Sum</b>     | <b>0</b>              | <b>15</b>              | <b>0</b>              |     |
| <b>Sum BRA</b> | <b>15</b>             |                        |                       |     |

## Stabburet

|                | Internt<br>bruksareal | Eksternt<br>bruksareal | Innglasset<br>balkong |     |
|----------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----|
| ETASJE         | BRA-i                 | BRA-e                  | BRA-b                 | SUM |
| 1.Etasje       | 0                     | 11                     | 0                     | 11  |
| 2.Etasje       | 0                     | 13                     | 0                     | 13  |
| <b>Sum</b>     | <b>0</b>              | <b>24</b>              | <b>0</b>              |     |
| <b>Sum BRA</b> | <b>24</b>             |                        |                       |     |

## Låven

|        | Internt<br>bruksareal | Eksternt<br>bruksareal | Innglasset<br>balkong |     |
|--------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----|
| ETASJE | BRA-i                 | BRA-e                  | BRA-b                 | SUM |

|                |           |          |          |    |
|----------------|-----------|----------|----------|----|
| 1.Etasje       | 39        | 0        | 0        | 39 |
| 2.Etasje       | 23        | 0        | 0        | 23 |
| <b>Sum</b>     | <b>62</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |    |
| <b>Sum BRA</b> | <b>62</b> |          |          |    |

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Hovedbygning

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

Det ene soverommet i 2. etasje er krympet i forhold til byggemeldte tegninger. I tillegg er det etablert et toalettrom i 2. etasje. Endringen er ikke søknadspliktige.

## Kvernhus

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger av bygningen.

## Smia

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

## Stabburet

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

Det foreligger godkjente byggetegninger men ikke plantegninger som viser godkjent bruk. Bygningen er i dag benyttet som anneks. Rombenevnelser i rapporten er i henhold til dagens bruk.

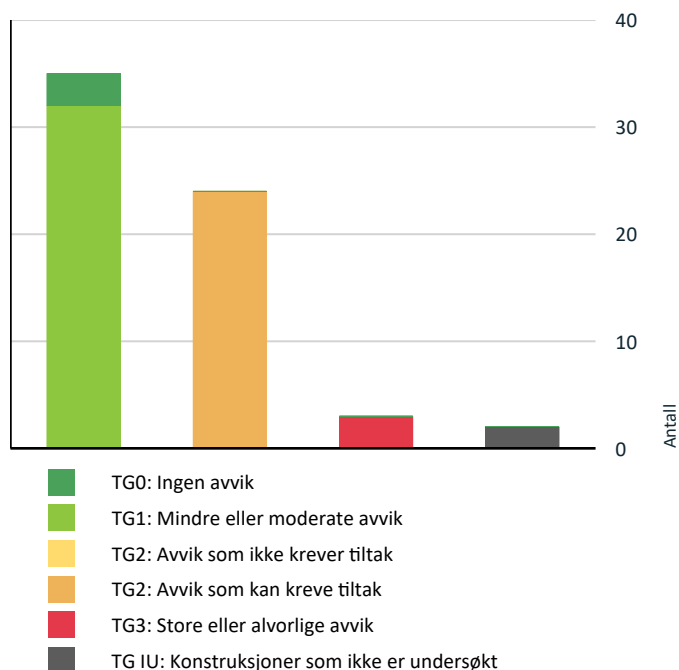
## Låven

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

Låven er mindre enn på byggemeldte tegninger. Det er ikke inntegnet rom på byggemeldte tegninger. Rombenevnelser i rapporten er i henhold til dagens bruk.

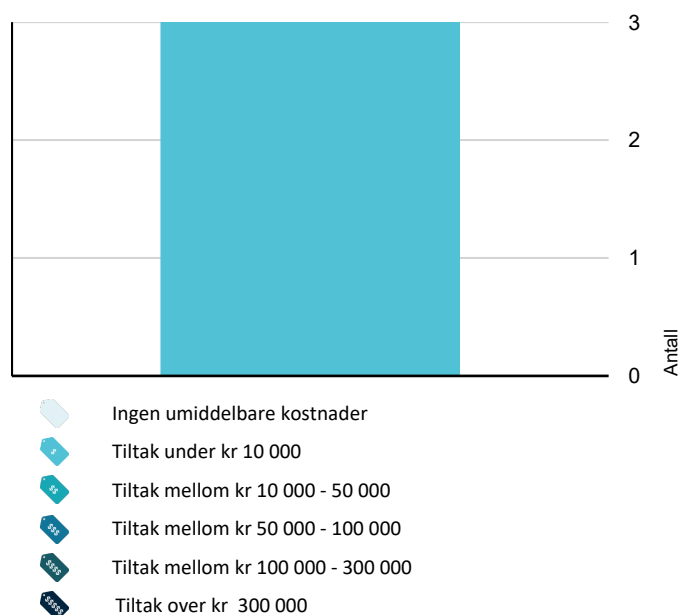
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Grunnet snø på terreng og takteking ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner. Blindloft i hovedbygningen har ikke tilkomst og er ikke kontrollert. Det er kun hovedbygningen og låven som er tilstandsvurdert.

## Oppsummering av avvik

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

### Hovedbygning

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

### Låven

# Sammendrag av boligens tilstand

## TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## HOVEDBYGNING



**Byggeår**  
2008

**Kommentar**  
Oppsatt der det står i dag i 2008.

**Anvendelse**  
Fritidsformål

**Standard**  
Normal standard

**Vedlikehold**  
Noe vedlikeholdsbehov

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Taktekkingen er av torv. Taket var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke visuelt besiktiget. TG 1 er satt med grunnlag i alder.



### TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner i tre, uten taknedløp/kjetting.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det registreres at takrennene er slitte. Erfaringsmessig har tretakrenner behov for jevnlig vedlikehold for å være tette. Det er ikke etablert nedløp fra takrenner. Det er ikke montert takstige, noe som er et krav også på torvtak.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det må monteres stifgetrinn for feier. Vedlikehold av trerenner og etablering av taknedløp/kjetting.



### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene er oppført i laftet tømmer (gammeltømmer) Veggene opplyses å være innvendig vindtettet, utlektet og isolert i snitt med 70 mm isolasjon.

**Vurdering av avvik:**

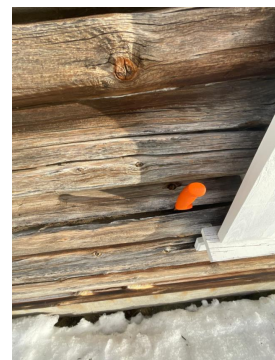
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tømmerkassen er gammel og sprekkdannelser/slitasje registreres. Det registreres også noe råte og da i hovedsak på gavlvegg mot vest. Det anbefales jevnlig vedlikehold av sprekkdannelser som heller nedover og inn i vegg, slik at regn/fukt ikke fører til råteskader på disse punktene. Det ble foretatt utskifting av råteskadet tømmer ved oppføring av hytta i 2008, og tømmerkassen fremstår i generelt god stand med tanke på alder.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Utvendig vedlikehold/tetting av innoverhellende sprekkdannelser ved behov samt lokal utbedring av råteskadet treverk.



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er en sperre/takåskonstruksjon med originale takåser, sperrekonstruksjon fra 2008. Det er lufting inn til blindloft ved åpning i gavlvegg samt via naturlige åpninger. Kontrollen er foretatt som en visuell kontroll fra bakkenivå samt en kontroll av innvendige skråhimlinger. Det registreres ingen spesielle avvik i forbindelse med takkonstruksjon. Blindloft mellom innvendig himling og yttertak er ikke kontrollert. Det anbefales en visuell kontroll av blindloftet via lufting i gavler. Eier opplyser at det ikke er noen råte i takåser innvendig på blindloft. Overflatebehandling av vindskibord anbefales.



## ! TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Vinduene fremstår i god stand. Overflatebehandling av vannbord anbefales.



## ! TG 2 Dører

Bygningen har ytterdør i tre av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Ytterdøren er av eldre dato og har følgelig slitasjer og noen utettheter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere tetningslister i ytterdør hvor behov. Tette sprekk i nedre kant av dørblad og foreta utvendig overflatebehandling av omramming.



## ! TG 1 Utvendige trapper

Det er etablert en steintrapp i forbindelse med hovedinngangen. Trappen fremstår i god stand.

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### ! TG 1 Overflater

Innendig er det malte tregulv av eldre dato samt flisgulv i gang i 1. etasje. Veggene har malt trepanel og tømmer. Innvendige tak har malt trepanel. Det registreres stedvis slitasje og glipper i tregulv men ingen skader ut over det normale.

### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er i tre med synlige bjelker i tak i 1. etasje. Det opplyses at etasjeskillet er isolert og gipset med tanke på lyd/trinnlyd.

#### Vurdering av avvik:

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

Det registreres stedvis noen skjevheter/ujevnheter på opp mot 20mm gjennom rommet i gulv i 2. etasje. Vurderes å ikke ha noen praktisk eller konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for tiltak slik dette fremstår på befaringsdagen.

### ! TG 2 Radon

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt eller om radonsperre er etablert.

#### Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Det er ikke krav til radonmåling i egen hytte/bolig.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

### ! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovn og sotluke i stue/kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Kjøkkeninnredning er nærmere sotluke enn 300mm. Det mangler plate i ildfast materiale på gulv under sotluke. Det bemerkes tegn til avrenning under sotluke, noe som kan skyldes manglende pipetopp.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere ildfaststein i sotluke samt ildfast plate på gulv under sotluke. Etablere pipetopp på skorstein.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### ! TG 2 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

Bygningen har malt tretrapp av eldre dato.

## Vurdering av avvik:

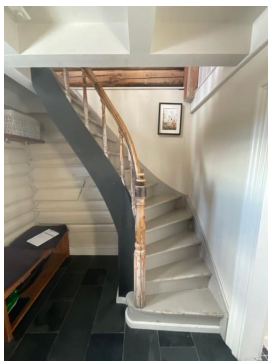
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverk er lavere enn 90 cm samt har åpninger over 10cm. Det bemerkes også manglende håndløper i trappeløp.

## Konsekvens/tiltak

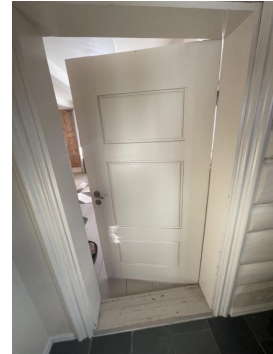
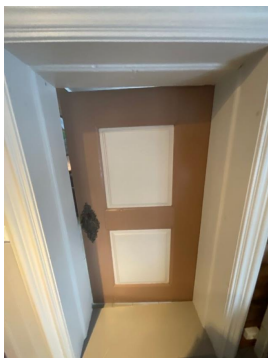
- Andre tiltak:

Det anbefales etablering av håndløper i trappeløp samt heve rekkverk. Trappen fremstår i god stand.



## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har bygningen malte fyllingsdører i tre av eldre dato. Dørene er gjenbrukt for å ivareta den gamle stilen i bygningen. Det bemerkes at dør mellom gang og stue i 1. etasje subber i terskel og bør justeres.



## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

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

### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har malt panel.



### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

## 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 mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

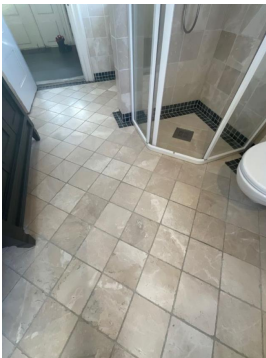
# Tilstandsrapport

Fall mot sluk under servantskap fra gulv ved dørterskel er målt til 8mm. Lokalt fall mot sluk i dusjsone. Det bemerkes noe ujevne fallforhold på gulv og stedvis svakt motfall til sluk under servantskap. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en mulighet for at lekkasjevann kan avtrenne tilstøtende gang.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påses god tetting ved dørterskel.



## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i dusjsone og under servantskap, og smøremembran med ukjent utførelse.

## Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## 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/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

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

Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon og slitasje. TG 2 settes på grunn av manglende lekkasjespalte fra innebygget toalettssysterne.

## Konsekvens/tiltak

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



## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekksviften fungerte ikke på befaringsdagen. Det bemerkes også manglende tilluftspalte ved dørterskel.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser i forbindelse med manglende funksjon på avtrekksvifte samt etablere tilluftspalte ved dørterskel.

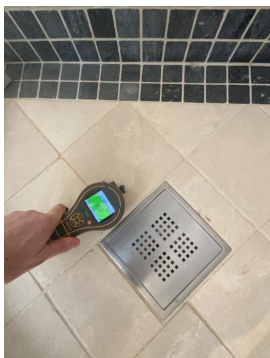
# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Innvendige vegger er i tømmer. Det er også kjøkkeninnredning ved ene vegg. Ved overflatesøk i dusjsone ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.



## KJØKKEN

## 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

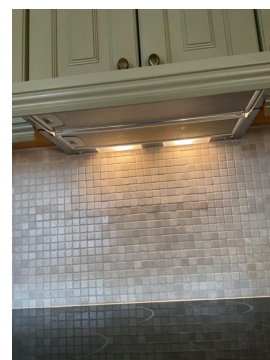
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre. Benkeplaten er av stein. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



## 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

## 2.ETASJE > TOALETROM

### ! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har malt tregulv og malt panel på vegger. Av utstyr er det veggghengt wc og servant. Rommet er ikke ventilert. Det opplyses at drenering fra innebygget sistene går til rørskap på bad.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrommet har ingen ventillering ut over åpning av dør. Det mangler tilluftspalte ved dør. Kostnadsestimatet gjelder etablering av elektrisk avtrekksvifte og tilluftspalte ved dørterskel. TG 3 settes på grunn av manglende ventilering.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablering av elektrisk avtrekksvifte samt tilluftspalte ved dørterskel.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert på bad. Stoppekran er etablert på bad. Det ble registrert vann i bunn av rørskap på befaringsdagen. Eier opplyser at dette skyldes vann fra innebygget sistene for wc i 2. etasje og at årsaken til avviket er utbedret. Vannledninger med tilkoblet utstyr fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.



### ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det opplyses at lufting av kloakk er ivaretatt ved durgoventil. Ventilen ble ikke påvist på befaringsdagen. Anlegget fremstår med normal funksjon.



### ! TG 2 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen spesiell ventillering i bygningen ut over åpning av dører/vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av ventiler i yttervegg ved behov.

### ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Det bemerkes at front i bunn av skap hvor bereder er etablert, er så nærme lokk foran trykkventil at dette ikke lar seg demontere. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med varmtvannstanken.

# Tilstandsrapport



## ! 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2008 Det foreligger ingen opplysninger om oppgraderinger etter byggeår.**

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

**Ja Elektro 1 AS**

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

**Nei**

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Detb er etablert brannslukningsapparat og røykvarsler i bygningen.

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**

# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Drenering

Det er ikke etablert spesiell drenering. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med drenering/overflatevann på eiendommen.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført over støpt plate på mark og med ringmur i Leca. Det opplyses at det er lagt tilfarergulv med 150mm isolasjon over betongplaten som underlag for tregulv. Det ble ikke registrert synlige sprekker i kontrollerbare deler av grunnmuren. Det bemerkes at deler av grunnmuren var snødekt og derfor ikke forsvarlig kontrollert.



### TG IU Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert. Eiendommen ligger ikke innenfor ras eller flomutsatt område.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er tett svartvannstank på 5m<sup>3</sup> med overløp til grøft og gråvannstank med overløp til sandfiltreringsgrøft. Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige vann og avløpsrør.

### TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber og opplyses å være fra 2008. Det opplyses at det er en tett tank på 5m<sup>3</sup>, og er felles for hovedbygningen og låven. Det er også felles gråvannstank med utløp til sandfiltreringsgrøft. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med septiktanken eller gråvannstanken.

# Tilstandsrapport

## LÅVEN



**Byggeår**  
2008

**Anvendelse**  
Gjestehus

**Standard**  
Normal standard

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikehold.

**Kommentar**  
Oppsatt der det står i dag i 2008.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                            |
|------|---------------|--------------------------------------------|
| 2010 | Modernisering | Det opplyses at låven ble innredet i 2010. |
|------|---------------|--------------------------------------------|

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekkingen er av torv. Taktekkingen er ikke visuelt kontrollert på grunn av snø. TG 1 settes med grunnlag i alder.



### Nedløp og beslag

Det er ikke etablert takrenner. Øvrig beslag er ikke kontrollert på grunn av snø.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert takrenner/nedløp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av renner og nedløp.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

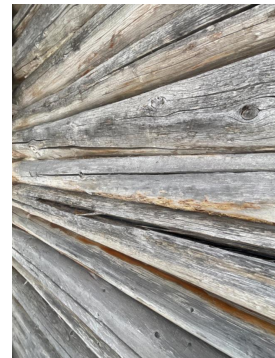
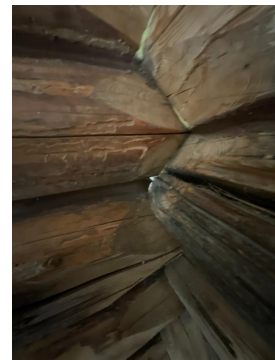
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Veggkonstruksjonen er i gammelt tømmer og det registreres slitasje/sprekk. Det bemerkes også at tettemiddelet mellom stukkene/juten stedvis må dyttes bedre på plass. Det bemerkes utetthet i en nov på bad samt enkelte sprekker som heller nedover/innover.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig vedlikehold/tetting av innoverhellende sprekkdannelser. Tette glippe i nov på bad. Gå over og dytte på plass jute mellom stukkene hvor behov.



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har synlige rundåser med taktro og overliggende sperrer. Det er etablert luftespalter ved raft. Det bemerkes at dimensjonen på takåsene er liten i forhold til lengden, men møneås er understøttet og overliggende sperrer vil ta opp mye av taktyngden. Det er tegn til nedbøy i åser, noe som kan ha oppstått før bygningen ble gjennomopsatt og sperrer ble montert. Det vurderes å ikke være behov for tiltak slik konstruksjonen fremstår på befaringsdagen. Observasjoner av forholdet anbefales.



## ! TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.



## ! TG 1 Dører

Bygningen har isolert ytterdør som er utvendig kledd med eldet panel. Heve/skyvedør i 2. etasje er med 2-lags glass datert 2009. Det bemerkes en overflateskade innvendig på midtstolpe på heve/skyvedøren. Dørene fremstår med normal funksjon.



## ! TG 2 Utvendige trapper

Det er etablert «kjørebro» for utvendig tilkomst til 2. etasje. Kjørebrototen er i murt skifer og resten av konstruksjonen er i uimpregnet tre.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det registreres at rekkverkshøyden på kjørebua er under 90 cm. Det er også råte i 2 av trebordene på kjørebua. Eier opplyser at disse vil bli skiftet før salg.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Det anbefales heving av rekkverk. Bord med råte vil bli utskiftet av eier før salg.



## INNENDIG

### ! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har malt trepanel og synlige tømmervegger. Innvendige tak har trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes stedvis bom i gulvflis i stue/kjøkken. Ut over dette fremstår innvendige overflater i god stand.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er med runde åser og enkelt tregulv.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt en høydeforskjell på ca 17mm ved ytterdør i 2. etasje. Ellers ingen vesentlige skjevheter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for tiltak slik dette fremstår på befaringsdagen.

### ! TG 2 Radon

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt eller om radonsperre er etablert.

#### Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I egen bolig/hytte er det ikke påkrevd med målinger.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

### ! TG 3 Innvendige trapper

Bygningen har malt tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

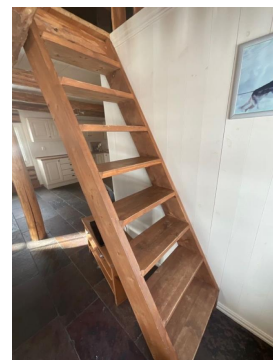
Trappen mangler rekkverk og håndløper på vegg. Det bemerkes også at åpninger mellom trinn er over 100mm. TG 3 er satt på grunn av manglende rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk samt redusere åpninger mellom trinn. På grunn av at trappen er forholdsvis smal er det usikkert om håndløper kan monteres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har bygningen malt fyllingsdør.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

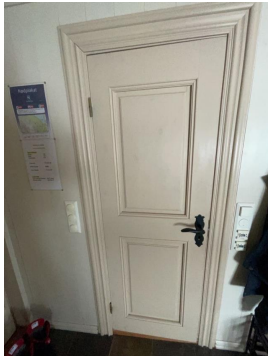
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren inn til bad tar i terskel og har behov for justering.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av dør.



## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

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

### 1.ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og tømmer. Taket har malt panel.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



### 1.ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

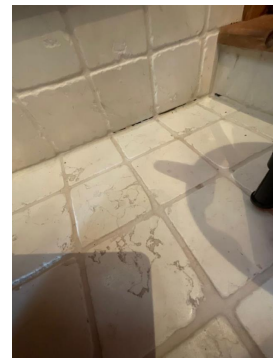
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Fall mot sluk er målt til 10 mm fra gulv ved dør, ellers svakt fall mot sluk/flatt gulv. Lokalt fall mot sluk i dusjsone. Eier opplyser at det er etablert membran opp ved vegger og ved dørterskel slik at vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivarettatt. Det bemerkes at silikolfuge i overgangen gulv/vegg stedvis har mistet vedheft.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales fornying av silikolfuger i overgnagen gulv/vegg hvor behov.



### 1.ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

Membran har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

## 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.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2010 Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

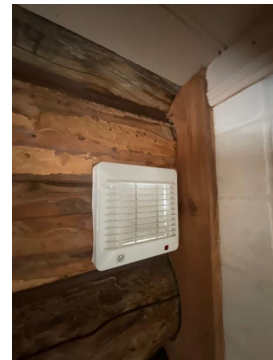
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres ulyd i bryteren ved dør. (elektrisk) Viften stopper etter kort stund.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredningen fremstår med normal slitasje. Hvitevarer er ikke vurdert.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

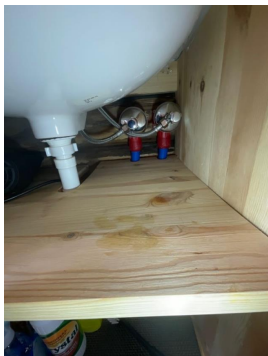
Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert på bad. Stoppekran er i rørskap. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.



### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Ukjent lufting av kloakk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det ble ikke påvist lufting av kloakken. Mulig det kan finnes en durgøventil i bygningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser vedrørende lufting av kloakk.



### ! TG 2 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer/dører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen ventiler ut over åpning av vinduer/dører. Det bemerkes at det vil være en viss luftgjennomstrømning via tømmervegger.

Det bør etableres ventiler i yttervegger dersom det skulle vise seg å være behov.

### ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er etablert på bad.

# Tilstandsrapport



## 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.*

Sikringsskap med automatsikringer er etablert på bad.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2010 Det foreligger ingen opplysninger om oppgraderinger etter innredning av låven.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Elektro 1**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det registreres en ulyd i bryter for avtrekksvifte på bad og nærmere undersøkelser må påregnes.**

### Generell kommentar

Det må foretas nærmere undersøkelser vedrørende ulyd i bryter for avtrekksvifte på bad. Ut over dette ble det ikke registrert vesentlige avvik i forbindelse med det elektriske anlegget.



## Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarsler i bygningen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

# Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

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

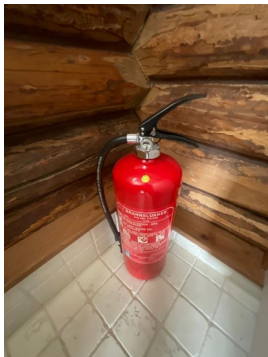
**Nei**

3. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

4. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### ! TG 1 Drenering

Det er ikke etablert spesiell drenering. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med drenering/overflatevann på eiendommen.

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført over støpt plate på mark og med ringmur i Leca. Det er etablert påstøp med varmekabler i innvendige gulv. Det ble ikke registrert synlige sprekker i kontrollerbare deler av grunnmuren.



### ! TG 1U Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert. Eiendommen ligger ikke innenfor ras eller flomutsatt område.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

### ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er tett svartvannstank på 5m<sup>3</sup> med overløp til grøft og gråvannstank med overløp til sandfiltreringsgrøft. Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige vann og avløpsrør.

### ! TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber og opplyses å være fra 2008. Det opplyses at det er en tett tank på 5m<sup>3</sup>, og er felles for hovedbygningen og låven. Det er også felles gråvannstank med utløp til sandfiltreringsgrøft. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med septiktanken eller gråvannstanken.

# Bygninger på eiendommen

## Kvernhus

**Anvendelse**

Lager

**Byggeår**

2008

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold

**Kommentar**

Oppsatt der det står i dag i 2008.

## Uthus

**Anvendelse**

Lager

**Byggeår**

2008

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold

**Kommentar**

Oppsatt der det står i dag i 2008.

## Smia

**Anvendelse**

Anneks

**Byggeår**

2008

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold

**Kommentar**

Oppsatt der det står i dag i 2008.

## Stabburet



### Anvendelse

Anneks

### Byggeår

2008

### Kommentar

Oppsatt der det står i dag i 2008.

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

|                           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal        | BRA-i | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                                                                                                                                                            |
| Eksternt bruksareal       | BRA-e | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong mv     | BRA-b | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong                                                                                                                |
| Terrasse- og balkongareal | TBA   | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.                |



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



## 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.

## 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.

## 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.

## 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

# Arealer

## Hovedbygning

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |
| 1.Etasje       | 55                            |                             |                            | 55  |                                 |                             |
| 2.Etasje       | 55                            |                             |                            | 55  |                                 |                             |
| <b>SUM</b>     | <b>110</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |
| <b>SUM BRA</b> | <b>110</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Gang , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken                 |                             |                            |
| 2.Etasje | Gang , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3 |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det ene soverommet i 2. etasje er krympet i forhold til byggemeldte tegninger. I tillegg er det etablert et toalettrom i 2. etasje. Endringen er ikke søknadspliktige.

### 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:*

## Kvernhus

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |
| 1.Etasje       |                               |                             |                            |     |                                 | 3                           |
| <b>SUM</b>     |                               |                             |                            |     |                                 | <b>3</b>                    |
| <b>SUM BRA</b> |                               |                             |                            |     |                                 |                             |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1.Etasje |                               | Bod                            |                               |

### Kommentar

Kvernhuset har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det finnes ikke tegninger av bygningen.

### 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:*

## Uthus

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                                |                               | SUM | Terrasse- og balkongareal<br>(TBA) | Ikke måleverdig areal<br>(ALH) |
|----------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-----|------------------------------------|--------------------------------|
|                | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |     |                                    |                                |
| 1.Etasje       |                               |                                |                               |     |                                    | 3                              |
| <b>SUM</b>     |                               |                                |                               |     |                                    | <b>3</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> |                               |                                |                               |     |                                    |                                |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1.Etasje |                               | Bod                            |                               |

### Kommentar

Uthuset har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

## Smia

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                                |                               | SUM | Terrasse- og balkongareal<br>(TBA) | Ikke måleverdig areal<br>(ALH) |
|----------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-----|------------------------------------|--------------------------------|
|                | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |     |                                    |                                |
| 1.Etasje       |                               | 15                             |                               | 15  |                                    |                                |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>15</b>                      |                               |     |                                    |                                |
| <b>SUM BRA</b> | <b>15</b>                     |                                |                               |     |                                    |                                |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1.Etasje |                               | Soverom/stue                   |                               |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Stabburet

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                                |                               | SUM | Terrasse- og balkongareal<br>(TBA) | Ikke måleverdig areal<br>(ALH) |
|----------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-----|------------------------------------|--------------------------------|
|                | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |     |                                    |                                |
| 1.Etasje       |                               | 11                             |                               | 11  |                                    |                                |
| 2.Etasje       |                               | 13                             |                               | 13  |                                    |                                |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>24</b>                      |                               |     |                                    |                                |
| <b>SUM BRA</b> | <b>24</b>                     |                                |                               |     |                                    |                                |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1.Etasje |                               | Soverom , Soverom              |                               |
| 2.Etasje |                               | Soverom , Soverom              |                               |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente byggetegninger men ikke plantegninger som viser godkjent bruk. Bygningen er i dag benyttet som anneks. Rombenevnelser i rapporten er i henhold til dagens bruk.

### 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:

## Låven

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |
| 1.Etasje       | 39                            |                             |                            | 39  |                                 |                             |
| 2.Etasje       | 23                            |                             |                            | 23  |                                 | 9                           |
| <b>SUM</b>     | <b>62</b>                     |                             |                            |     |                                 | <b>9</b>                    |
| <b>SUM BRA</b> | <b>62</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Bad , Stue/kjøkken         |                             |                            |
| 2.Etasje | Soverom/møterom/spiserom   |                             |                            |

### Kommentar

Deler av 2. etasje har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Kommentar: Låven er mindre enn på byggemeldte tegninger. Det er ikke inntegnet rom på byggemeldte tegninger. Rombenevnelser i rapporten er i henhold til dagens bruk.

### 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) |
|--------------|------------|------------|
| Hovedbygning | 110        | 0          |
| Kvernhus     | 0          | 0          |
| Uthus        | 0          | 0          |
| Smia         | 15         | 0          |
| Stabburet    | 24         | 0          |
| Låven        | 62         | 0          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 26.2.2024 | Tor Gunnar Uv | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 5021 OPPDAL | 186  | 29   |      | 0    | 1124.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Sætermorkvegen 30 A

#### Hjemmelshaver

Oppdalslaft AS

### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 500 000  | 2008 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse     | 22.02.2024 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Egenerklæring        | 15.02.2024 |           | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Kommunal informasjon | 23.02.2024 |           | Gjennomgått | 16    | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

• 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/VG1379>

## 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