

Tilstandsrapport



Enebolig



Rognbakkvegen 8, 2280 GJESÅSEN



kommune



Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 12.05.2025

Rapportdato: 12.05.2025

Oppdragsnr.: 20580-1246

Referansenummer: ZZ1607

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnssaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

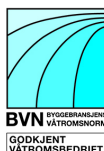
Anders Austad

Anders Austad

Uavhengig Takstingeniør

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall fra 2011. Ukjent undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall fra 2011. Beslag mellom tak på tilbygg og vegg er lagt utenpå underligger. Løsningen er sårbar for utettheter og bør følges med på. Stedvis mosevekst på overflater. Vegger av bindingsverk. Normal isoleringsmetode på byggetidspunkt for opprinnelig del var med flis, og for tilbygget del med mineralull. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Opprinnelig del har ikke lufting bak kledning. Tilbygget del har lufting og musebånd. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak, I 2011 ble takkonstruksjonen over den opprinnelige delen rettet opp ved at det ble lagt 4" sperrer oppå de eksisterende sperrene, med kiler i mellom der hvor det var behov for oppretting. Kaldt loft som er isolert med mineralull. Ventilering i gesimser. Vinduer i kjeller av tre med enkle glass og varerammer, glassbyggerstein og ett vindu med isolerglass. Vinduer i 1.- og 2. etasje av tre og plast med isolerglass. Ett vindu i 1. etasje med enkelt glass og vareramme. Entredør av tre med sidefelt med isolerglass. Verandadør av tre med indre og ytre del med enkle glass. Veranda er fundamentert med vanger av betong. Gulvkonstruksjon av betong. Teppe på gulv innvendig. Søyler av ukjent materiale, kan være eternit som inneholder asbest. En vegg av tre med vindu med enkelt glass. To vegger med skyvedører av glass og aluminium. Smijernstrapp for adkomst til entre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvbelegg, teppe og laminat på gulv, tynnpanel, MDF-plater og tapet på vegger og slette malte flater og takessplater i himling. Etasjeskillere av tre, ukjent med isolering og oppbygging. Pipe av tegl, sotluke i kjeller. Vedovn i stuen med malt brannmur og metallplate på gulv. Innredet del av kjeller med betonggulv, vegger av mur/betong og trepanel og plater i himlinger. Innredede rom med gulvbelegg på gulv, malte plater og tapet på vegger og trepanel og plater i himlinger. Vegger mot terreng i innredede deler er foret ut og kledd med plater. Kontor ble innredet i 2021, øvrige rom har innredning av eldre dato. Trapp til kjeller av tre med rekkverk mot rommet. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet. Innvendige dører i ulik utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje. Badet er fra 2021 og ble bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Foring i vindu er løst. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Hoveddel av gulv har et fall på ca. 0,5:100. I dusjsonen har gulvet et fall på ca. 0,5:50. Høydeforskjell på gulv ved sluk og gulv ved dør er ca. 10 mm, det er ingen oppkant ved dør. Sluk av plast. Membran med tilslutning til sluk kunne ikke verifiseres ved inspeksjon i sluk. Det er opplyst at det er benyttet smøremembran på gulv og delvis opp på vegger. Baderomsplater på vegger. Det er opplyst at det er benyttet forsterkningsbånd for smøremembranen i overgang mellom gulv og vegg og at det er omlegg mellom smøremembranen og

baderomsplatene. Åpen dusj med armatur på vegg og glassvegger mot rommet, servantinnredning og toalett med skjult sistene. Elektrisk avtrekksvifte, tilluft under dør.

Bad

Vinylfliser på gulv, imiterte fliser og slette malte flater på vegger og slett malt himling. Innredning med badekar, toalett og servantinnredning. Naturlig ventilering via pipe. Gulv har kraftig fall til sluk og oppbrett ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i sort kompositt. Noen fronter med glass. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er brukt kjøkkenfront for adkomst til spiskammers. Det er kjøkkenventilator med kullfilter i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran på teknisk rom i kjeller. Vannrør i kjeller og til bad i 2. etasje av kobber. Vannrør av plast (rør i rør) fra kjeller til kjøkken og til fordelerskap på bad. Avløpsrør av soil og plast. Stakepunkt i kjeller. Kjeller har kun ventilering med en ventil i pipe. 1. etasje har vindusventil i stue, kjøkken og på soverom. Det er tilrettelagt for lufting med myggnetting på flere vinduer. Utslagsvask, sluk i gulv og opplegg til vaskemaskin på teknisk rom. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt. Sentralfyr er demontert. Det går fortsatt rørstrekk, disse er ikke i bruk. Boligen har delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med jordfeilsautomater. Elektrisk gulvvarme på kjøkken og bad i 1. etasje. Down-lights i gesims langs flere fasader.

Det er observert flere avvik på det elektriske anlegget, som for eksempel:
Ulovlig kobling.
Tilsynelatende arbeid utført av ufaglært.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Ukjent løsning for drenering. Det kan ikke ses fuktsperre på grunnmur. Opprinnelig del og tilbygget del med entre er fundamentert med støpt plate på mark. Kjellervegger av betong og mur. Tilbygget del med bad er fundamentert med vange av betong. Grunnmur er pusset og malt over terreng. Det er hovedsakelig flatt terreng rundt boligen, men stedvis svake fall både mot og fra bygget. Eksakt alder og materiale på stikkledninger er ikke kjent. Privat avløpsanlegg med to kummer av betong. Ukjent med infiltrasjonsløsning. Eksakt alder er ikke kjent. Det ligger to stk. nedgravede oljetanker på eiendommen. En av metall og en av glassfiber.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tilbygget bad er ikke byggemeldt.

Uthus/carport

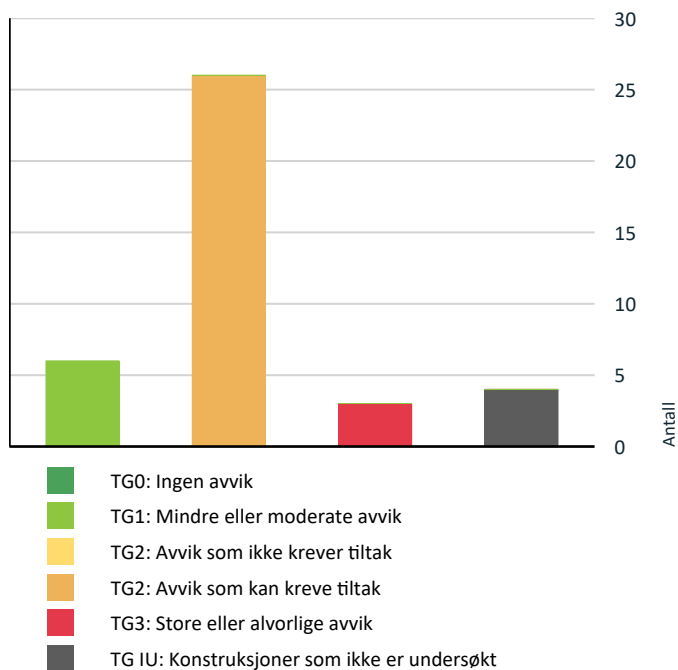
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

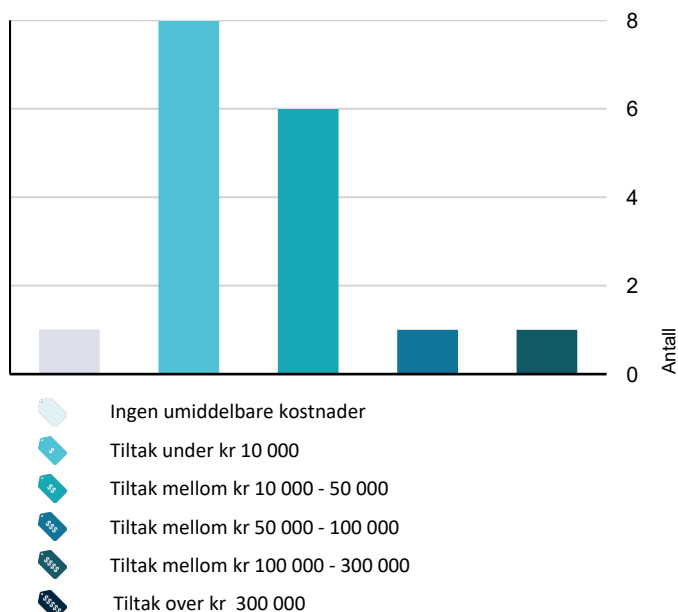
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Loft er ikke befart. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner utover beskrevet hulltaking. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad. For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke. Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet. Geologiske forhold er ikke kontrollert. Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| ! Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| ! Utvendig > Dører | Gå til side |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | 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 > Pipe og ildsted | Gå til side |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Septiktank | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Oljetank | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Opplyst ved forrige omsetning.

Standard

Normal boligstandard, delvis av eldre dato. Delvis oppgradert de siste år.

Vedlikehold

Det er etterslep på vedlikehold og behov for flere tiltak.

Tilbygg / modernisering

2011	Renovering av takkonstruksjon og legging av ny takteking.
2020	Nytt sikringsskap. Det ligger ubenyttede føringsveier opp til ene soverom. Arbeider er opplyst utført av faglært i privat regi. Det er ikke et foretak som står ansvarlig for arbeidene.
2020	Nye innvendige dører i 1. etasje med unntak i vindfang. Arbeider er opplyst utført av faglært i privat regi. Det er ikke et foretak som står ansvarlig for arbeidene.
2020	Satt opp delevegger og laget soverom av del av stue. Noe oppussing av overflater. Arbeider er opplyst utført av faglært i privat regi. Det er ikke et foretak som står ansvarlig for arbeidene.
2020	Malt vegger og nye innredninger på bad i 2. etasje. Arbeider er opplyst utført av faglært i privat regi. Det er ikke et foretak som står ansvarlig for arbeidene.
2021	Innredet kontor i kjeller. Lagt gulvbelegg. Tidligere sluk i rommet er forblindet. Arbeider er opplyst utført i privat regi.
2021	Lagt nytt gulvbelegg i trapperom i kjeller. Arbeider er opplyst utført av faglært i privat regi. Det er ikke et foretak som står ansvarlig for arbeidene.
2021	Ny kjøkkeninnredning. Nye overflater på kjøkken. Arbeider er opplyst utført av faglært i privat regi. Det er ikke et foretak som står ansvarlig for arbeidene. Yttervegg på kjøkken er etterisolert på innsiden med 70 mm. Isolert mot underpanel. Dampspærre mot trepanel. Isolert med 50 mm mineraull i himling.
2021	Lagt gulvbelegg på bodrom i kjeller. Arbeider er opplyst utført av faglært i privat regi. Det er ikke et foretak som står ansvarlig for arbeidene.
2021	Det er gjort utskiftinger og oppgraderinger på det elektriske anlegget. Arbeider er opplyst utført av faglært i privat regi. Det er ikke et foretak som står ansvarlig for arbeidene. Noen løsninger fremstår som utført av ufaglært.
2021	Det er gjort endringer og utskiftinger av røropplegg. Arbeider er opplyst utført av faglært i privat regi. Det er ikke et foretak som står ansvarlig for arbeidene.
2024	Utført diverse vedlikeholdsarbeider.
2022	Bygget på del med bad. Arbeider er ikke byggemeldt. Arbeider er opplyst utført av faglært i privat regi. Det er ikke et foretak som står ansvarlig for arbeidene.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taktekking med takplater av metall fra 2011. Ukjent undertak.
Takkvinkel på tilbygget del er mindre enn det som er anbefalt med denne type tektekking.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall fra 2011.
Beslag mellom tak på tilbygg og vegg er lagt utenpå underligger. Løsningen er sårbar for utettheter og bør følges med på. Stedvis mosevekst på overflater.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Normal isoleringsmetode på byggetidspunkt for opprinnelig del var med flis, og for tilbygget del med mineralull. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Opprinnelig del har ikke lufting bak kledning. Tilbygget del har lufting og musebånd.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Stedvis råte og slitasje og oppsprekking på kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Komplett vedlikehold med rengjøring og behandling av fasader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak, I 2011 ble takkonstruksjonen over den opprinnelige delen rettet opp ved at det ble lagt 4" sperrer oppå de eksisterende sperrene, med kiler i mellom der hvor det var behov for oppretting. Kaldt loft som er isolert med mineralull. Ventilering i gesimser. Loft er ikke inspisert grunnet mangel på tilkomst.

TG 2 Vinduer

Vinduer i kjeller av tre med enkle glass og varerammer, glassbyggerstein og ett vindu med isolerglass. Vinduer i 1.- og 2. etasje av tre og plast med isolerglass. Ett vindu i 1. etasje med enkelt glass og vareramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

De fleste vinduer har passert forventet brukstid.

Sprekk og skader på flere glassbyggerstein.

Enkelte vinduer har utvendig slitasje.

Vinduer med punktert glass på kjøkken og på soverom.

Det er utført reparasjon av vindu med råteskade i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Entredør av tre med sidefelt med isolerglass. Verandadør av tre med indre og ytre del med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Entredør: Noen skader på pakning.

Verandadør: Det må forventes luftlekkasjer fra denne type dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendige med tiltak ut fra dørene sin opprinnelige egenskaper.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er fundamentert med vanger av betong. Gulvkonstruksjon av betong. Teppe på gulv innvendig. Søyler av ukjent materiale, kan være eternit som inneholder asbest. En vegg av tre med vindu med enkelt glass. To vegger med skyvedører av glass og aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe oppsprekking i kitt på vinduer.

Råte på omramming av søyle.

Stedvis fuktpåkjenninger og slitasje på overflater.

Det er ikke håndløper og rekkverk på trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og vinduer.

Utskifting av råteskadet treverk.

Det er ikke krav om oppgradering av trapper iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte i kledning rundt søyle.



Oppsprekking i kitt.



Fuktpåkjenninger på vegg.

TG 2 Utvendige trapper

Smijernstrapp for adkomst til entre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Slitasje på overflater.

Rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater.

Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



Trapp ved entre.

INNENDIG

Overflater

Gulvbelegg, teppe og laminat på gulv, tynnpanel, MDF-plater og tapet på vegger og slette malte flater og takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedsakelig helhetlige overflater i 1. etasje.

Eksempler på avvik er: Tapet som løsner stedvis i skjøter. Gulvbelegg folder seg noen steder. Stedvis noen merker i gulv og på listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte overflater er modne for oppussing.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på tapet som løsner i skjøt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre, ukjent med isolering og oppbygging.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

Pipe av tegl, sotluke i kjeller. Vedovn i stuen med malt brannmur og metallplate på gulv.

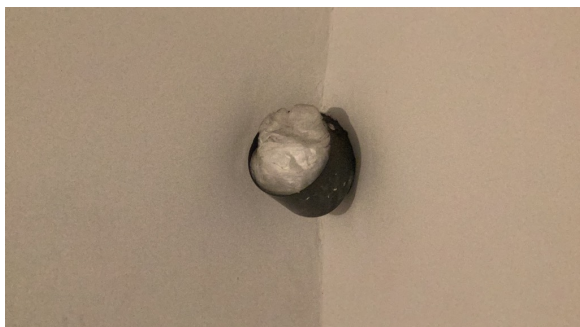
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

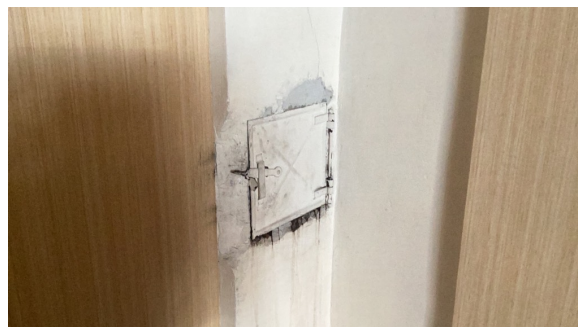
Pipe delvis tildekket av skap på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Åpent røykrør i pipe.



Sotluke i kjeller.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Uinnredet del av kjeller med betonggulv, vegger av mur/betong og trepanel og plater i himlinger. Innredede rom med gulvbelegg på gulv, malte plater og tapet på vegger og trepanel og plater i himlinger. Vegger mot terreng i innredede deler er foret ut og kledd med plater. Kontor ble innredet i 2021, øvrige rom har innredning av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Stedvis uferdige overganger.

Åpne murvegger har avskalning og saltutslag, også under trapp.

Stedvis sprekker i betonggulv.

Det er kondens på vegger i innerste bodrom. Indikerer høyt fukttinnhold i luften. ved forrige befaring.

Gulvbelegg i trapperom og bodrom er løst.

Stedvis kapillært opptrekk i delevegger, kan gis til kjenne på gips.

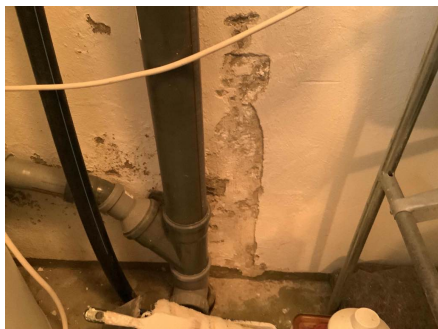
Det er foretatt hulltaking i utført kjellervegg mot terreng i hjørne under trapp. Det kommer kraftig mugglukt fra konstruksjonen. Konstruksjonen er bygget med dampsperre, dette er i dag ikke en anbefalt løsning. Fuktmåling i bunnsvill/nederste spikerslag viser et fukttinnhold i konstruksjonen på 22 vektprosent. Fukttinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for at det oppstår sopp- og råteskader.

Med tette gulvbelegg på kjellergulv finnes det fare for at fuktighet som trenger kapillært opp gjennom grunnen fanges opp under gulvbelegget og at mugg oppstår.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Eksempel på avskaling etter fuktpåkjenning.



Fuktmåling i utforet trevegg på 2 vektprosent.

Innvendige trapper

Trapp til kjeller av tre med rekkverk mot rommet. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet.

Vurdering av avvik:

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

Kjellertrapp: Det er ikke håndløper i trapp. Åpninger mellom trinn er større enn hva dagens krav tillater. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater.

Trapp til 2. etasje: Det er ikke håndløper i trapp. Åpninger mellom trinn er større enn hva dagens krav tillater. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering av trapper iht. dagens krav.

Innvendige dører

Innvendige dører i ulik utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har noen sår og merker i overflater.

Dører i 2. etasje tar i mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold av overflater.

Justering og tilpasning av enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2021 og ble bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Foring i vindu er løst.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Hoveddel av gulv har et fall på ca. 0,5:100. I dusjsonen har gulvet et fall på ca. 0,5:50. Høydeforskjell på gulv ved sluk og gulv ved dør er ca. 10 mm, det er ingen oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bom i fliser mellom dusj og servant.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er foreløpig ikke behov for tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Membran med tilslutning til sluk kunne ikke verifiseres ved inspeksjon i sluk. Det er opplyst at det er benyttet smøremembran på gulv og delvis opp på vegger. Baderomsplater på vegger. Det er opplyst at det er benyttet forsterkningsbånd for smøremembranen i overgang mellom gulv og vegg og at det er omlegg mellom smøremembranen og baderomsplatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelse av membran er ikke dokumentert.

Det er ikke membran eller annen lekkasjesikring i innbyggingskasse for toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres tiltak for å sikre mot skader ved en eventuell lekkasje fra den skjulte toalettsisternen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusj med armatur på vegg og glassvegger mot rommet, servantinnredning og toalett med skjult sisterner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte, tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner er mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Vinylfliser på gulv, imiterte fliser og slette malte flater på vegger og slett malt himling. Innredning med badekar, toalett og servantinnredning. Naturlig ventilering via pipe. Gulv har kraftig fall til sluk og oppbrett ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Vinylfliser sprekker i oppbrett ved dør.

Det er utette gjennomføringer i gulv, kan ikke forstås som vanntett.

Sluk antas av støpejern, men slukrist lot seg ikke fjerne og sluk er ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet kan fortsatt benyttes slik det er, men hvor lenge er vanskelig og forutsi og er blant annet avhengig av bruken det blir utsatt for. Forventet brukstid for våtrom er passert med god margin og det anbefales at renovering av rommet inngår i kjøper sine planer for boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utetthet i gulv.



Slukrist sitter fast, er ikke inspisert.

2. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke adkomst for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i sort kompositt. Noen fronter med glass. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er brukt kjøkkenfront for adkomst til spiskammers.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter i platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke nødvendig med tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran på teknisk rom i kjeller. Vannrør i kjeller og til bad i 2. etasje av kobber. Vannrør av plast (rør i rør) fra kjeller til kjøkken og til fordelerskap på bad.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er mangelfull klamring av føringsveier for vannrør.

Usikkert hvordan avrenning av evt. lekkasjevann fra fordelerskap er løst.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vanninntak i kjeller.



Forderskap for vannrør på bad. Ukjent løsning for håndtering av lekkasjevann

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av soil og plast. Stakepunkt i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Stakepunkt i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Kjeller har kun ventiler med en ventil i pipe. 1. etasje har vindusventil i stue, kjøkken og på soverom. Det er tilrettelagt for lufting med myggnetting på flere vinduer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er mangelfull ventilering i kjeller.

Det er ingen ventilering fra 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres ventilering i kjeller og i 2. etasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Utslagsvask, sluk i gulv og opplegg til vaskemaskin på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Vannbåren varme

Sentralfyr er demontert. Det går fortsatt rørstrekk, disse er ikke i bruk.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Boligen har delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med jordfeilsautomater. Elektrisk gulvvarme på kjøkken og bad i 1. etasje. Downlights i gesims langs flere fasader.

Det er observert flere avvik på det elektriske anlegget, som for eksempel:

Ulovlig kobling.

Tilsynelatende arbeid utført av ufaglært.

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.

2021

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

Samsvarserklæringer foreligger ikke.

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? 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?

Ja

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 Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll, total kostnad for utbedringer er ikke kjent.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Eksempel på ulovlig kobling.



Sikringsskap i kjeller.



Eksempel på avvik.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent løsning for drenering. Det kan ikke ses fuktsperre på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig del og tilbygget del med entre er fundamentert med støpt plate på mark. Kjellervegger av betong og mur. Tilbygget del med bad er fundamentert med vange av betong. Grunnmur er pusset og malt over terreng.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Stedvis sprekker rundt om på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Vedlikehold og reparasjon av overflater og forsegling av sprekker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Eksempel på sprekk i grunnmur.



Eksempel på sprekk i grunnmur.

Terrengforhold

Det er hovedsakelig flatt terreng rundt boligen, men stedvis svake fall både mot og fra bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke helhetlig fall på terreng fra bygget rundt det hele.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det i forbindelse med drenerende arbeider etablerer godt fall på terreng bort fra bygget.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eksakt alder og materiale på stikkledninger er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

To kummer av betong. Ukjent med infiltrasjonsløsning. Eksakt alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Noe kloakklukt utvendig ved kummer.

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Det ligger to stk. nedgravde oljetanker på eiendommen. En av metall og en av glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra 1.1.20 ble det forbudt å fyre med fossilt brennstoff i Norge. Forurensing fra nedgravde oljetanker kan medføre store skader både på egen og andres eiendom. Huseier vil være ansvarlig dersom slike forhold inntreffer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fra både offentlige og sentrale myndigheter anbefales det sterkt at nedgravde oljetanker som ikke er i bruk graves opp, saneres og fjernes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Nedgravet oljetank på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Uthus/carport



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Standard

Enkelt bygg.

Vedlikehold

Det er gjenstående arbeider.

Beskrivelse

Bygget er delvis punktfundamentert og delvis med sviller lagt direkte på terreng med papp på underside. Det er benyttet trehvite sviller og løsningen medfører fare for at råteskader oppstår.

Vegger av reisverk og tak av sperretak. Fasader er kledd med trepanel. Taktro med trepanel og undertak av papp. Carport for ATV på siden.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Bygget er punktfundamentert. Gulv av betong og trekonstruksjoner. Vegger av reisverk/bindingsverk. Takkonstruksjon avtakstoler. Fasader er kledd med stående trepanel. Tak er tekktet med takplater av metall. Det er ikke takrenner på bygget. Stedsbyggede dører av tre. Stedsbyggede porter av tre. To stk. bodrom med tregulv og ellers åpne konstruksjoner. Grovt betonggulv og eller åpne konstruksjoner i garasjedel.

Det er generelt slitasje på bygget. Eksempler er: Slitasje og råteskader påkledning. Råte på vindski. Det er skjevheter på vegger. Det er sprekker i betonggulv.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

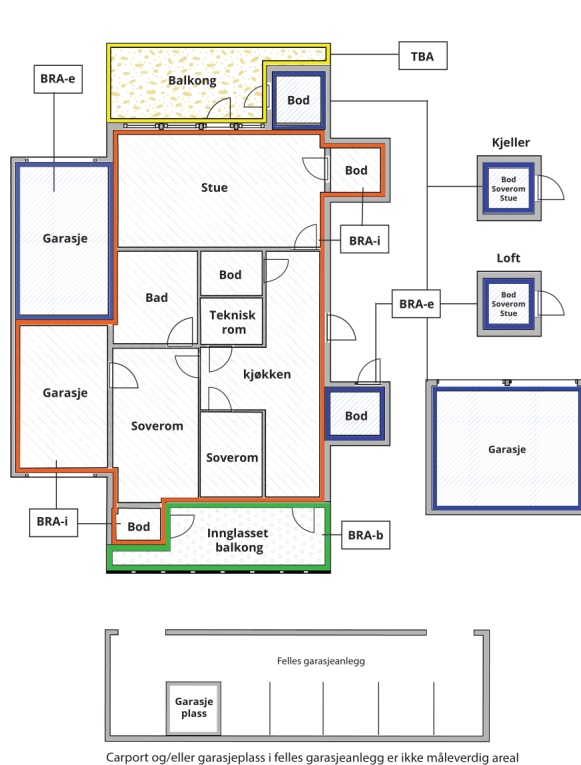
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	71			71	
1. etasje	80		15	95	
2. etasje	37			37	
SUM	188		15		
SUM BRA	203				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom/lekerom, Kontor, Teknisk rom, Kjellerrom 1, Kjellerrom 2, Kjellerrom 3		
1. etasje	Bad, Kjøkken, Vindfang, Gang, Stue, Soverom, Bod, Spiskammers, Vinterhage		
2. etasje	Bad, Trapperom, Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tilbygget bad er ikke byggemeldt.

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: Arealer i kjeller har ikke tilstrekkelig dagslysflate eller rømningsveier.

Uthus/carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	147	56
Uthus/carport	0	16
Garasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2022	Anders Austad	Takstmann
	Dominik Schewa	Kunde
07.5.2025	Anders Austad	Takstingeniør
	Anders Austad	Takstingeniør
12.5.2025	Anders Austad	Takstingeniør

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger midt mellom Kjellmyra og Kilen. Området består i hovedsak av skogs- og landbruksarealer med spredt bebyggelse. Til Flisa som er kommunesentrum er det ca. 11 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat vei. Det fremkommer ikke noen tinglysning om veirett i eiendommens grunnbokblad.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Gruset innkjøring og biloppstillingsplass. Hage med plen rundt boligen og mellom byggene. Noe beplantning med bed, hekker og trær. Det er gjerde rundt eiendommen. Hellelagt områder ved entre.

Tinglyste/andre forhold

Ingen er opplyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2022	
2	12.05.2025	Oppdatert etter ny befaring i mai 2025.
3	12.05.2025	
4	13.05.2025	
5	13.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZZ1607>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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