

Tilstandsrapport

📍 Øyaveien 101, 7374 RØROS

📖 RØROS kommune

gnr. 138, bnr. 90

Areal (BRA): Enebolig 166 m², Garasje 41 m²



Befaringsdato: 05.02.2024

Rapportdato: 08.02.2024

Oppdragsnr.: 11741-1329

Referansenummer: CJ1707

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.

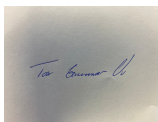
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt i god stand og uten alvorlige skader. Det ble registrert enkelte avvik og utvendig kan det nevnes begrenset lufting bak utvendig panel, uten at det ble registrert tegn til skader på grunn av dette. Vinduene i 1. etasje er fra 1986 og utskiftinger må kunne påregnes. Det er ikke behov for strakstiltak da det ikke ble registrert vinduer med punktert glass på befaringsdagen. Under tilbygg vindfang/vaskerom ble det registrert skader i vindtettingen og synlig isolasjon. Utbedring må påregnes. Det bør monteres rekkverk ved utvendige trapper. Det må etableres opplyst for grunnmursplast der dette mangler. Det ble ikke indikert fukt i kjeller, men synlig kalkutslag i nedre del av grunnmur i garderobe.

Det er ikke 4 synlige sider på pipe og etablering av stålrør i pipeløp anbefales. Gulvfliser i vindfang er delvis løse og utskifting anbefales. Det bemerkes også en skjevhet i gulv i vindfang/vaskerom. Det registreres sprekk i gulvbelegg i vaskerom samt stedvis motfall til sluk i samme rom. Badene fremstår i god stand, men det bemerkes at fall mot sluk er mindre enn krav. Det mangler tilluftspalte i dørterskler inn til badene. Innvendige vann og avløpsrør er delvis av eldre dato. Det er ikke behov for tiltak slik anlegget fremstår på befaringsdagen, men skader kan lett oppstå på eldre anlegg. Det er nytt vann og avløp fra badene. Dert er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 2016 og disse bør fremskaffes. Brannslukningsapparat ble ikke påvist.

Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. På grunn av snø er taktekkingen ikke visuelt besiktiget. TG 1 settes med grunnlag i utarbeidet tilstandsrapport 22.05.2023.

Takrenner, nedløp, luftehatt og sokkelbeslag til pipe er i metall.

Veggene er ifølge rapport fra 2023 oppført i lettbetong fra byggeår og er utvendig og innvendig utforet og kledd. Tilbygg samt gavlspisser i hoveddelen er oppført i bindingsverk. Fasader har stående og liggende bordkledning. Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at utvendig kledning er utskiftet i 2000.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og armert presenning som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft og ventiler i gavlspisser. Tilkomst er via luke med trapp i gang.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med etablert kaldloft. Det er luftespalter i raftekasser. Det er vinduer med 2+1 lags glass i 1. etasje. Hovedinngangsdøren er med 2-lags glass datert 1988 og terrassedøren er med 2-lags glass datert 1986.

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra stue samt fra terreng via trapp. Terrassen er i hovedsak oppført av impregnerte materialer over punktfundamenter. Det opplyses i rapport fra 2023 at terrassen er oppført i 2018.

Det er etablert en terrasse i forbindelse med hovedinngang. Terrassen fra 2023 er oppført i impregnerte materialer over punktfundamenter. Det er etablert trapper fra terrasser. Trappene fra 2018 og 2023 er oppført i impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.

Veggene har malt tapet, trepanel og og pusset og malt betong. Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater. Ifølge tidligere tilstandsrapport er overflatene oppgradert over tid.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjellergulv er i støpt betong og opplyses å være avrettet i 2016. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har teglsteinspipe med tilkoblet pelletsovn på stue i 1. etasje. Sotluke er etablert i kjellergang.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Veggene har panel og betong/mur og gulvet har laminat. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det opplyses i tilstandsrapport fra 2023 at dørene er fra 2016.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: faktura.

Veggene og taket har fliser.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

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

(betongvegger)

Vaskerom

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. 2 vegger er yttervegger og en vegg grenser mot kjøkkeninnredning. Det er liten veggflate på vegg mot gang og ikke mulig med hulltaking. Ved bruk av fuktindikator mot overflater ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Det er vindu i våtsone, men vurderes å ikke være fuktutsatt da det er benyttet dusjkabinett og karmen er flislagte. Det må påregnes fortsatt bruk av dusjkabinett slik at fukt mot selve vinduet unngås.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det er fremlagt dokumentasjon på utførelse.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er integrert

kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

Toalettrommet har laminat på gulv og panelplater på vegger og i himling. Av utstyr er det wc og elektrisk avtrekksvifte.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger fra badene er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert på bad i kjeller. Anlegget fremstår med normal funksjon.

Det er avløpsrør av plast. Plastrørene fremstår i god stand.

Det er avløpsrør av støpejern på deler av anlegget. Det opplyses i tidligere rapport at det i 2016 ble foretatt kamerainspeksjon av rørene uten at det ble funnet feil.

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer og ventiler i yttervegger.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i garderobe i kjeller.

Det er etablert røykvarslere i begge etasjer.

Brannslukkingsapparat ble ikke påvist.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen og utvendig fuktsikring er opplyst å være fra 2010.

Bygningen har betonggrunnmur. Det ble ikke registrert sprekker/skader på synlige deler av grunnmuren. Det bemerkes at deler av muren er innvendig kledd og derfor ikke forsvarlig kontrollert.

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert av undertegnede. Det opplyses i rapport fra 2023 at det i 2010 ble foretatt oppfylling av deler av eiendommen og ny plen ble etablert. Innkjørsel er delvis oppgruset og belagt med betongheller foran inngang.

Eiendommen ligger ifølge NVE kart ikke innenfor ras eller flomutsatt område. Tilstandsgrad 0 settes ut i fra beskrivelser i rapport fra 2023 og bilder tatt våren 2023.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og

alder. Det opplyses i rapport fra 2023 at ny vannledning i plast er lagt frem til grunnmur men ikke tilkoblet. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Kjeller	78	0	0	78
1.Etasje	88	0	0	88
Sum	166	0	0	
Sum BRA	166			

Garasje

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1.Etasje	0	41	0	41
Sum	0	41	0	
Sum BRA	41			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Boligen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

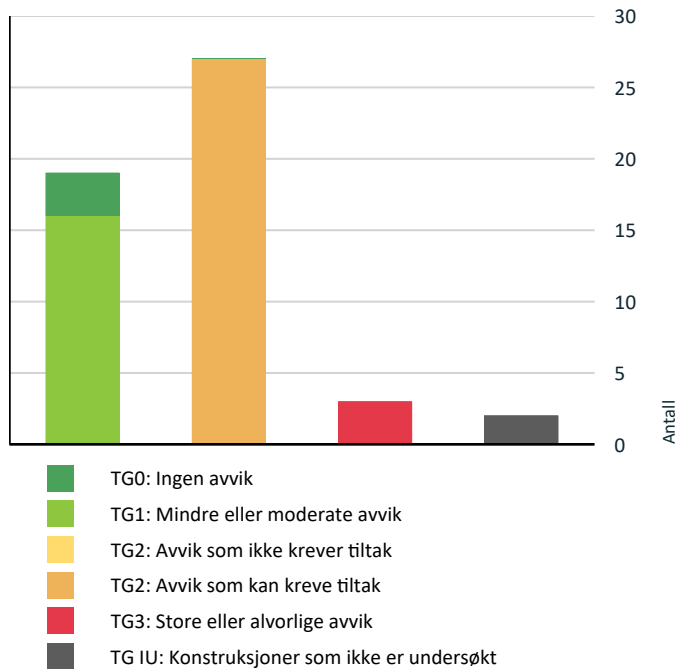
Garasje

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

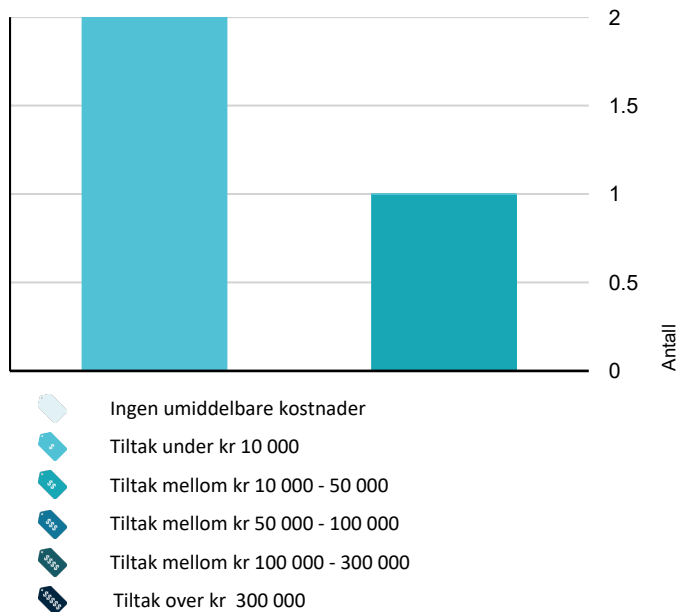
Tilbygg er ikke med på byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner på befaringsdagen. Det er imidlertid satt tilstandsgrad ut i fra beskrivelser og bilder i rapport fra 2023 på takteking og tomt. Informasjon om alder på bygningsdeler er innhentet fra tilstandsrapport datert 13.06.2023. Det tas forbehold om at opplysninger om alder i rapport fra 2023 stemmer. Garasje er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tilbygg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger -Hovedinngang. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad 1. etasje > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad 1. etasje > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør - soilrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Ifølge ambita

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygg	Tilbygg vaskerom og vindfang. Ny takteking og utvendig kledning.
2010	Modernisering	Ny drenering og utvendig fuksikring av grunnmur. Diverse tomtarbeider.
2015	Modernisering	Bad i kjeller. Nytt sikringsskap, mye nytt elektrisk opplegg innvendig. Ny kjøkkeninnredning. Oppgradert toalettrom. Arbeidene er utført i 2015/16.
2017	Modernisering	Nytt utvendig avløp til kommunalt avløpsnett, nytt vannrør ligger inn til husvegg men er ikke tilkoblet.
2018	Modernisering	Ny terrasse ut fra stue.
2023	Modernisering	Terrasse ved inngang. Bad i 1. etasje.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. På grunn av snø er taktekkingen ikke visuelt besiktiget. TG 1 settes med grunnlag i utarbeidet tilstandsrapport 22.05.2023.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, luftehatt og sokkelbeslag til pipe er i metall.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert snøfangere, men dette var ikke et krav ved byggeåret. Det bemerkes frostspreng i ett taknedløp. På grunn av snø er nedløp og beslag ikke forsvarlig kontrollert. TG 2 er satt på grunn av manglende snøfanger og frostspreng i ett taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av nedløp, takstige og beslag når taket er snøfritt.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene er ifølge rapport fra 2023 oppført i lettbetong fra byggeår og er utvendig og innvendig utført og kledd. Tilbygg samt gavlspisser i hoveddelen er oppført i bindingsverk. Fasader har stående og liggende bordkledning. Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at utvendig kledning er utskiftet i 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er begrenset lufting i nedre kant mellom panel og veggkonstruksjon. Det bemerkes noe slitasje på panel i gavlspiss mot øst. Ut over dette fremstår utvendig panel i generelt god stand.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det anbefales at utvendig kledning observeres med tanke på eventuelle endringer i overflaten. Ved fremtidig utskifting av panelet må det påsees tilstrekkelig lufting bak panel.



! TG IU Takkonstruksjon/Loft - tilbygg

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med etablert kaldloft. Det er luftespalter i raftekasser.

Årstall: 1999

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere inspeksjonsluke slik at konstruksjonen kan kontrolleres.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og armert presenning som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft og ventiler i gavlspisser. Tilkomst er via luke med trapp i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det registreres fuktskjolder rundt pipe. Dette kan skyldes tidligere lekkasjer før utskifting av taktekingen, da det ikke ble indikert fukt på befaringsdagen. Det bemerkes at ventilasjonsrør fra 1. etasje er avsluttet på kaldloft, med fare for kondensering. Undertaket tetter dårlig rundt lufterør. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller kondens på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med ventilasjonsrør som er avsluttet på kaldloft. Dersom rørene er i funksjon anbefales det at disse føres over tak. Bedre tetting av undertak rundt lufterør. Observasjoner av konstruksjon ved pipe med tanke på eventuelt fuktinntrekk.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - kjeller

I kjeller er det malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass, datert henholdsvis 2003 og 2016. Vinduene fremstår med normale slitasjer.

TG 2 Vinduer

Det er vinduer med 2+1 lags glass i 1. etasje.

Årstill: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres stedvis noe utvendig og innvendig slitasje på vinduene. Det ble ikke registrert vinduer med punktert glass på befaringsdagen, men på grunn av alder er punkteringer påregnelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder må vedlikehold/utskiftinger kunne påregnes.



TG 2 Dører

Hovedinngangsdøren er med 2-lags glass datert 1988 og terrassedøren er med 2-lags glass datert 1986.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hovedinngangsdøren tar i terskel og har behov for justering. Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av hovedinngangsdør. Med tanke på alder må punktering av glass på terrassedøren kunne påregnes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Hovedinngang.

Det er etablert en terrasse i forbindelse med hovedinngang. Terrassen fra 2023 er oppført i impregnerte materialer over punktfundamenter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

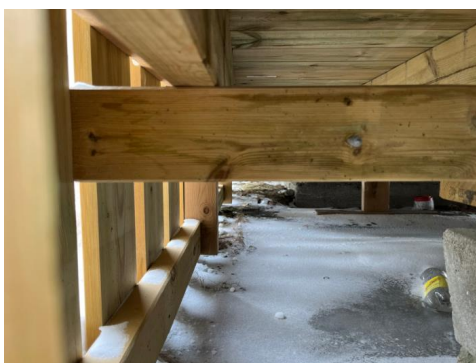
Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er lavere enn dagens krav på 1 m. Ut over dette fremstår terrassen i god stand.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra stue samt fra terreng via trapp. Terrassen er i hovedsak oppført av impregnerte materialer over punktfundamenter. Det opplyses i rapport fra 2023 at terrassen er oppført i 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det registreres at rekkverk er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Terrassen var snødekt på befaringsdagen og er ikke visuelt kontrollert. Ifølge rapport fra 2023 ble det ikke registrert avvik ut over rekkverkshøyden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert trapper fra terrasser. Trappene fra 2018 og 2023 er oppført i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malt tapet, trepanel og pusset og malt betong. Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater. Ifølge tidligere tilstandsrapport er overflatene oppgradert over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres løse gulvfliser i gang i 1. etasje. Laminatgulv er stedvis for kort til at gulvfliser dekker glipper. Ut over dette ble det ikke registrert vesentlige avvik ut over normal slitasje. Kjellerbod er ikke innvendig kledd, men dette er bare en opplysning og ingen feil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjellergulv er i støpt betong og opplyses å være avrettet i 2016.

Vurdering av avvik:

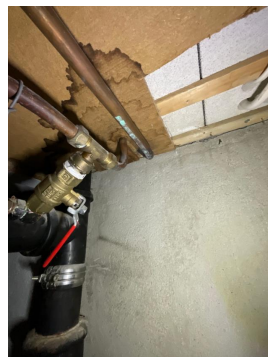
- Det er påvist andre avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det bemerkes stedvis noen fuktskjolder rundt vannrør, uten at det ble indikert fukt på befaringsdagen. Ved nivellering av gulv ble det målt ca 15mm skjevhet i gulv i vindfang. Under tilbygg er det skader i vindtettingen under tilbygg, noe som fører til synlig isolasjon. Ut over dette fremstår etasjeskillere uten vesentlige skjevheter eller synlige skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for tiltak vedrørende skjevheter i gulv slik dette fremstår i dag. Eventuelt foreta lokal kontroll rundt vannrør i kjeller. Det må foretas tetting av vindspærre under tilbygg slik at isolasjon ikke er synlig.



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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 teglsteinspipe med tilkoblet pelletsovn på stue i 1. etasje. Sotluke er etablert i kjellergang.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Det er ikke 4 synlige pipevanger. Det opplyses i tilstandsrapport fra 2023 at den lokale feieren har anbefalt å sette inn stålrør i pipeløp.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig, eventuelt at stålrør monteres i pipeløp. Ved montering av stålrør er det kun krav til 2 synlige sider.

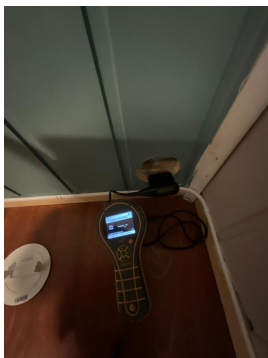
Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Rom Under Terreng

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Veggene har panel og betong/mur og gulvet har laminat. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

På grunn av bredden i trappeløp er ikke håndløper montert. Dette til opplysning.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det opplyses i tilstandsrapport fra 2023 at dørene er fra 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

2 dører tar i terskel og har behov for justering. Det bemerkes en skade i baderomsdør i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

KJELLER > BAD KJELLER

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

KJELLER > BAD KJELLER

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene og taket har fliser.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD KJELLER

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

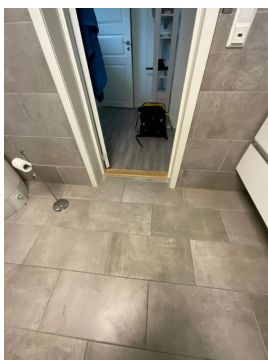
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble målt lokalt fall mot sluk på mellom 10-15mm i dusjsone. Ellers tilnærmet flatt gulv i rommet. Det er krav til fall på minimum 1:100 utenfor dusjsone, eventuelt at synlig membran er etablert minimum 15mm opp ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påses at silikonfuge ved dørterskel til en hver tid er inntakt.



KJELLER > BAD KJELLER

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



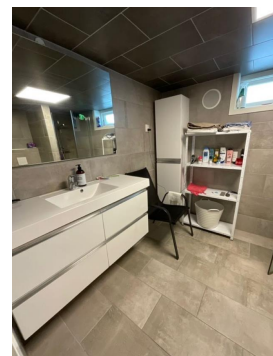
KJELLER > BAD KJELLER

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD KJELLER

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

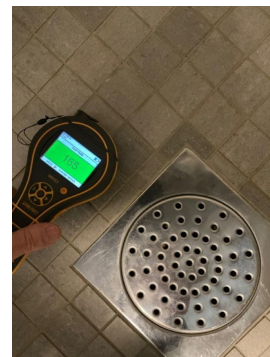


KJELLER > BAD KJELLER

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (betongvegger)

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD 1. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD 1. ETASJE

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Det er vindu i våtsone, men vurderes å ikke være fuktutsatt da det er benyttet dusjkabinett og karmen er flislagte. Det må påregnes fortsatt bruk av dusjkabinett slik at fukt mot selve vinduet unngås.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

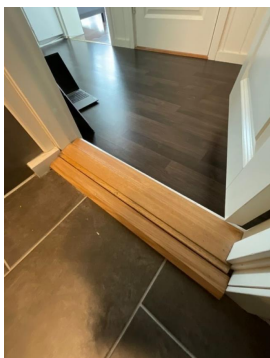
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er tilnærmet flatt gulv i rommet. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er etablert membran opp ved dørterskel slik at vannsikkerheten i rommet er ivaretatt.



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Årstall: 1999

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke fuktbestandig overflate i våtsone ved servant. Det bemerkes også at det ikke er tettet rundt rørgjennomføringer her.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det anbefales bedre fuktbeskytting og tetting av rørgjennomføringer til servant.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Årstall: 1999

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt tilnærmet flatt gulv fra dør og frem til sluk, stedvis motfall til sluk fra øvrige deler av rommet. Belegg har oppbrett ved vegger og dørterskel slik at lekkasjevann vil avrenne sluk. Det bemerkes en sprekk i gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av gulvbelegg, eventuelt sveising av sprekk.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1999

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

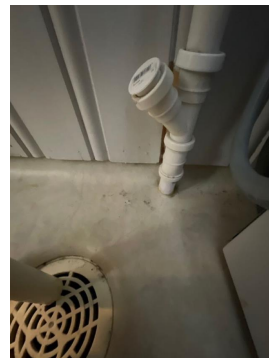
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Gulvbelegg har passert over halvparten av forventet brukstid. Det registreres at belegg ikke er etablert minimum 25mm opp ved rørgjennomføring i gulv. Som nevnt i punkt overflater gulv ble det registrert en sprekk i gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av gulvbelegg, eventuelt sveising av utettheter og bedre tetting ved rørgjennomføring i gulv.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er foretatt tetting med silikon rundt avløp i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av servanten.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 1999 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



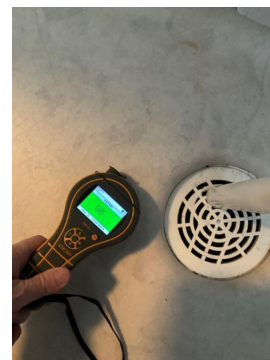
1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. 2 vegger er yttervegger og en vegg grenser mot kjøkkeninnredning. Det er liten veggflate på vegg mot gang og ikke mulig med hulltaking. Ved bruk av fuktindikator mot overflater ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRØM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har laminat på gulv og panelplater på vegger og i himling. Av utstyr er det wc og elektrisk avtrekksvifte.

Årstall: 2016

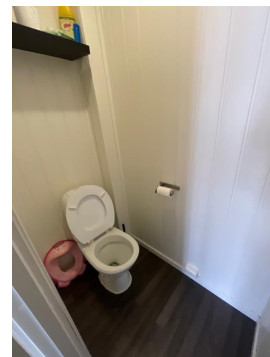
Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger - 2

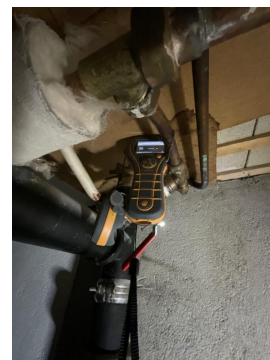
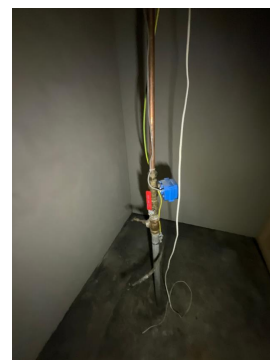
Innvendige vannledninger fra kjøkken, vaskerom og toalett er av kobber og jernrør av eldre dato. Stoppekran med vannstoppsystem er etablert i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

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



! TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger fra badene er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert på bad i kjeller. Anlegget fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



! TG 2 Avløpsrør - soilrør

Det er avløpsrør av støpejern på deler av anlegget. Det opplyses i tidligere rapport at det i 2016 ble foretatt kamerainspeksjon av rørene uten at det ble funnet feil.

Årstall: 1965

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert 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.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Plastrørene fremstår i god stand.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer og ventiler i yttervegger.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 garderobe i kjeller.

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 oppdatert? (årstall) **2023 Anlegget ble sist oppgradert i 2023 i forbindelse med oppgradering av bad i 1. etasje.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elektropunkt AS utførte elektriske arbeider i forbindelse med oppgraderinger i 2015/16.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider i 2015/16. Ikke fremlagt for arbeider etter 2016.
Eksisterer det samsvarserklæring?
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?
Nei
6. Forekommer det 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

Tilstandsrapport

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?
Nei
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

På grunn av manglende samsvarserklæring for arbeider utført etter 2016 anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes at ledninger i uinnredet rom, er noe provisorisk festet. På generelt grunnlag anbefales en kontroll hvert 5. år.



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarslere i begge etasjer. Brannslukningsapparat ble ikke påvist.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Dreneringen og utvendig fuktsikring er opplyst å være fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

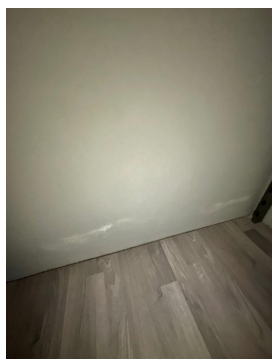
Tilstandsrapport

Det registreres at grunnmursplast stedvis ikke er klemt med toppliste, dette gjelder spesielt rundt lysgraver. Topplisten er stedvis mangelfullt festet. Med bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater i kjeller ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Det bemerkes kalkutslag i nedre del av grunnmur i garderobe, noe som kan tyde på tidvis fuktpåkjennning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablering av toppliste der denne mangler samt stedvis bedre festing mot grunnmur. Dette for at fukt ikke skal trenge inn mellom grunnmursplast og grunnmur og føre til økt fuktpåkjennning.



! TG 0 Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert av undertegnede. Det opplyses i rapport fra 2023 at det i 2010 ble foretatt oppfylling av deler av eiendommen og ny plen ble etablert. Innkjørsel er delvis oppgruset og belagt med betongheller foran inngang. Eiendommen ligger ifølge NVE kart ikke innenfor ras eller flomutsatt område. Tilstandsgrad 0 settes ut i fra beskrivelser i rapport fra 2023 og bilder tatt våren 2023.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det opplyses i rapport fra 2023 at ny vannledning i plast er lagt frem til grunnmur men ikke tilkoblet. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

TG 2 settes på grunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledning som i dag benyttes. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige vann eller avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må kunne påregnes tilkobling til ny vannledning som ligger inn til grunnmur.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det ble ikke registrert sprekker/skader på synlige deler av grunnmuren. Det bemerkes at deler av muren er innvendig kledd og derfor ikke forsvarlig kontrollert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1998

Kommentar

Ifølge matrikkel

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med bod på et plan. Støpt gulv med ringmur.

Bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning. Overflatebehandlede vinduer tre. Garasjeporter i tre. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål.

Den fremstår som uinnredet på innvendige areal.

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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller	78			78		
1.Etasje	88			88		
SUM	166					
SUM BRA	166					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Bad kjeller, Kjellerstue , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Garderobe , Gang 3, Bod		
1.Etasje	Vindfang , Gang , Vaskerom , Bad 1. etasje, Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er oppført i henhold til byggemeldte 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

Kommentar: Ja, se punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: For at rømningsvei skal være ivaretatt må det settes en fast installasjon, eventuelt seng under vindu slik at høyde opp til vindu er mindre enn 1m. Det er også viktig at det til en hver tid fjernes snø foran vinduer som kan være til hindring for rømning.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.Etasje		41		41		2
SUM		41				2
SUM BRA	41					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje , Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilbygg er ikke med på byggemeldte 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	19
Garasje	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	138	90		0	1083.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Øyaveien 101							
Hjemmelshaver Breen Christian							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2024		Ikke gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	30.01.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	13.06.2023		Gjennomgått	32	Nei
Kommunal informasjon	06.02.2024		Gjennomgått	43	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 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **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.
- Areal 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/CJ1707>

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