

Tilstandsrapport

📍 Bakkeli 3, 2092 MINNESUND

📖 EIDSVOLL kommune

gnr. 195, bnr. 23

Areal (BRA): Enebolig 120 m², Garasje 20 m², Anneks 33 m²



Befaringsdato: 08.11.2023

Rapportdato: 16.11.2023

Oppdragsnr.: 21739-1036

Referansenummer: BH3659

Autorisert foretak: HMS og Byggkontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim



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.

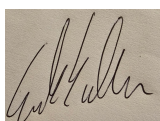
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

HMS og ByggKontroll AS

Rapportansvarlig



Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@hmsbk.no

988 55 334

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
- tilleggsgbygg 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 over 2 plan fra 1928.

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Grunnmuren består av leca og betong.
Oppført i laftet trekonstruksjon med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Garasjen er fundamentert på ringmur av leca. Vegger i uisolert trebindingsverk kledd med liggende trepanel.
Vippeport av tre.
Garasjen målt til. 20m².

Enebolig - Byggeår: 1928

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner og nedløp av sort lakkert metall.
Veggene har tømmerkonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning av tre.
Vegg mot garasje har tømmerkonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjon med sperrer og undertak med bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2013 og 2019.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Terrasse med impregnert bjelkelag og terrassebord og tre rekkverk.
Rekkverk er målt til 90cm.
Terrassen er målt til ca. 32m².
Balkong, delvis innglasset og med tre rekkverk.
Rekkverk er målt til 83cm.
Balkongen er målt til ca. 4,5m².
Terrasse på mark med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er målt til ca. 21m².
Veranda med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Rekkverk er målt til 90cm.
Terrassen er målt til ca. 18m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Vegger har tømmer panel, smartpanel og panel.
Innvendig tak har panel og malt overflate.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved enkel nivellering av stuen måles det et totalt avvik på ca. 4mm, og ca. 2mm over en avstand på 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom ved bad, måles det et totalt avvik på ca. 25mm, og ca. 10mm over en avstand på 2 meter.
Det er informert fra tidligere salgsoppgave at det er utført radonmålinger med godkjente verdier.
Dette er ikke fremvist.
Boligen har mursteinspipe.
Eier opplyser om at murerforetak og brannvesenet ved befaring har kontrollert pipen, uten at det er gitt fyringsforbud.
De har påpekt at pipen er kledd igjen på den ene siden på kjøkkenet. De har også anbefalt at det på sikt utføres en pipefornying med stålrør.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har lakkert åpen tretrapp.
Boligen har profilerte tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har våtromstapet/belegg, våtromsplater, malt overflate og flis. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Fliser i dusjnise. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20mm. Fall er målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter og veggmontert toalett. Det er dusjnise med forheng.
Det er mekanisk avtrekk. Tiluft fra veggventil.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er levert fra produsent Epok i 2019.
Kjøkkenet er et vinkel kjøkken, med over og underskap med profilerte fronter. Skrogene er laminerte. Frontene er laminerte.
Benkeplaten er laminert. Det er nedfelt en vask med utslag og en platetopp i benkeplaten. Ett-greps blandebatteri. Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/fryse skap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ventiler i vinduer.
Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Vannbåren varme til gulvvarme på bad.
Elektrisk skjult/åpent anlegg.
Boligen har varslere og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1928 og lht. eier er denne delvis skiftet ut. Dette gjelder siden av boligen som er vendt mot garasjen.
Bygningen har betong og lecagrunnmur.
Terrenget rundt boligen er skrående.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Privat grunnboret brønn.
Septiktanken er av ukjent type.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	62	59	3
2. etasje	58	56	2
Sum	120	115	5
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	20	0	20
Sum	20	0	20
Anneks			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	33	0	33
Sum	33	0	33

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Ikke fremvist.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ingen tegninger fremvist.

Anneks

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ingen tegninger fremvist.

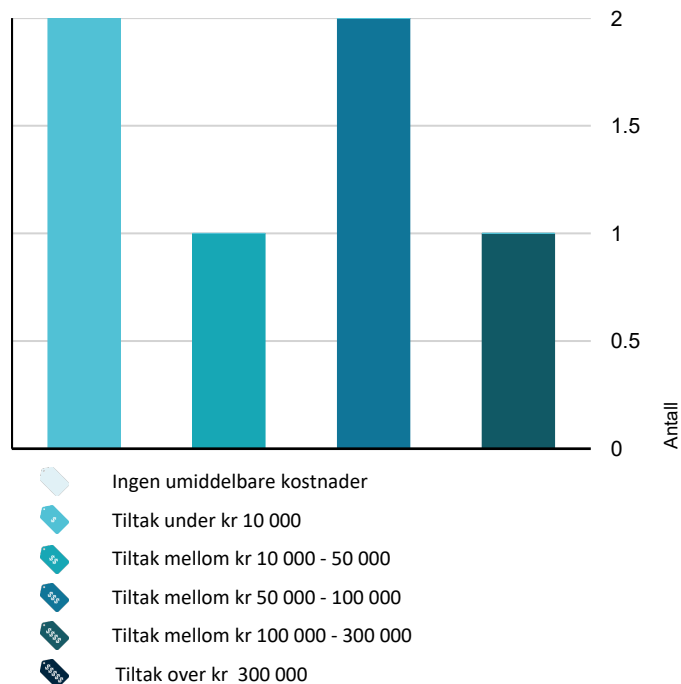
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er kun satt kostnadsestimat på bygningsdeler som er gitt TG3

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vindu kott

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kottets vindu i 1. etasje har høy alder og tilfredsstillende isolerings behov. Eier opplyser om at nytt vindu er kjøpt inn.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er gjenkledd på en side på kjøkken. Pipen er fra byggeår og har nådd en alder som erfaringsmessig tilsier at avvik kan oppstå.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Elektrisk skjult/åpent anlegg.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrenget på inngangssiden heller inn mot grunnmur. Dette medfører at vannet renner inn mot grunnmur istedenfor at vannet blir ledet bort. Dette kan forårsake fuktproblematikk.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er vesentlig mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden.



Utvendig > Veggkonstruksjon - Høyere alder

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det bemerkes at dette ikke var et krav ved tidspunkt kledningen ble etablert.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Undertaks bordene har høy alder og er trolig fra byggeår. Det er i 2009 montert ny takstein, men det er ukjent om konstruksjonen er dimensjonert for slike laster.



Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørens låsemekanisme/håndtak fungerer ikke optimalt.
Døren har nådd en alder som tilsier at isoleringsevnen er svekket.



Utvendig > Terrassedør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Døren har værslitasje utvendig.
Den går i karm ved lukking.



Utvendig > Terrasse - kjøkkenside

[Gå til side](#)

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

Dagens krav er 100cm.
Det registreres værslitasje på terrassebord og rekkverk.



Utvendig > Balkong

[Gå til side](#)

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

Dagens krav er 100cm.



Utvendig > Terrasse inngangsparti

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres slitasje på terrassebordene.



Utvendig > Veranda

[Gå til side](#)

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

Det registreres slitasje i overflater.
Den eldste delen har høy grad av slitasje.
Rekkverkets overflate har slitasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er per. befaring gjenstående arbeider på mange av boligens overflater.

Det registreres også ufagmessige avslutninger på gulvoverflater i 1. etasje og overflater med tømmer panel.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det registreres soppvekst på fjelloverflater. Dette registreres ikke i boligens trekonstruksjoner.
Det måles forhøyede fuktverdier i ringmur mot terreng. Dette kan ses i sammenheng med svekket drenering.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

I enkelte karmen mangler det dør. Det er i dag montert provisoriske skyvedører foran noen av disse dørene.



Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dagens krav til høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp slukrist er 25mm. Dagens fall er 20mm.
Det er laget en oppkant foran dusj nisjen. Denne kanten er 3mm høyere enn øverste punkt på belegget ved dør. Denne oppkanten er ikke tett slik at referansenivået tas med bakgrunn i topp gulv. Her er det -30mm høydeforskjell. Dette kan medføre at lekkasjevann på rommet renner ut i tilstøtende rom før det når sluket.



Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres slitasje over det en kan forvente på servantinnredning.
Lokk til spyling av toalettet er ikke montert. Det bemerkes at denne ligger på rommet, og eier opplyser om at den virker.

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

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

Det er iht. eier og tidligere salgsoppgave utført arbeider på anlegget i nyere tid.
Anlegget bedømmes utfra den den eldste delen.

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

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

Det er iht. eier og tidligere salgsoppgave utført arbeider i nyere tid. Anlegget bedømmes utfra den eldste delen.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1928

Kommentar

Eiendomsverdi

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Men det må påregnes kontinuerlig vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vesentlig mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å rense taket for mose.

Nedløp og beslag

! TG 1

Renner og nedløp av sort lakkert metall.

Veggkonstruksjon

! TG 1

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning av tre.

Veggkonstruksjon - Høyere alder

! TG 2

Vegg mot garasje har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at dette ikke var et krav ved tidspunkt kledningen ble etablert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved bytte av kledning må det legges til rette for god utlufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Takkonstruksjon med sperrer og undertak med bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undertaks bordene har høy alder og er trolig fra byggeår. Det er i 2009 montert ny takstein, men det er ukjent om konstruksjonen er dimensjonert for slike laster.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales på bakgrunn av dette å holde konstruksjonen under oppsyn.

Vinduer

! TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra 2013 og 2019.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vindu kott

! TG 3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kottets vindu i 1. etasje har høy alder og tilfredsstillende ikke isolerings behov. Eier opplyser om at nytt vindu er kjøpt inn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å bytte vinduet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkongdør

! TG 2

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørens låsemekanisme/håndtak fungerer ikke optimalt.

Døren har nådd en alder som tilsier at isoleringsevnen er svekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør byttes i tiden som kommer.

Terrassedør

! TG 2

Terrassedør med malt trekarm og 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har værslitasje utvendig.
Den går i karm ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering og overflatebehandling anbefales.

Terrasse - kjøkkenside

! TG 2

Terrasse med impregnert bjelkelag og terrassebord og tre rekkverk.
Rekkverk er målt til 90cm.
Terrassen er målt til ca. 32m2.

Vurdering av avvik:

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

Dagens krav er 100cm.
Det registreres værslitasje på terrassebord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at alle deler av terrassen overflatebehandles.

Balkong

! TG 2

Balkong, delvis innglasset og med tre rekkverk.
Rekkverk er målt til 83cm.
Balkongen er målt til ca. 4,5m2.

Vurdering av avvik:

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

Dagens krav er 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Terrasse inngangsparti

! TG 2

Terrasse på mark med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er målt til ca. 21m2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitasje på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overflatebehandle disse.

Veranda

! TG 2

Veranda med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Rekkverk er målt til 90cm.
Terrassen er målt til ca. 18m2.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres slitasje i overflater.
Den eldste delen har høy grad av slitasje.
Rekkverkets overflate har slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overflatebehandle rekkverk og terrassebord.
Den eldste delen av terrassebordene bør skiftes.
Kostnadsestimat settes for å skifte de eldste terrassebordene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

! TG 2

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Vegger har tømmer panel, smartpanel og panel. Innvendig tak har panel og malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er per. befaring gjenstående arbeider på mange av boligens overflater.
Det registreres også ufagmessige avslutninger på gulvoverflater i 1. etasje og overflater med tømmer panel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ferdigstille overflater som per i dag ikke er ferdigstilt.
Det anbefales å utbedre ufagmessige avslutninger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved enkel nivellering av stuen måles det et totalt avvik på ca. 4mm, og ca. 2mm over en avstand på 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom ved bad, måles det et totalt avvik på ca. 25mm, og ca. 10mm over en avstand på 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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.

Kostnadsestimat settes for å utbedre høydeforskjell i etasjeskiller på soverom. Trolig er skjvheten gjeldene for hele etasjen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Radon

! TG 2

Det er informert fra tidligere salgsoppgave at det er utført radonmålinger med godkjente verdier. Dette er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Denne dokumentasjonen bør fremvises.



Pipe og ildsted

! TG 3

Boligen har mursteinspipe.

Eier opplyser om at murerforetak og brannvesenet ved befaring har kontrollert pipen, uten at det er gitt fyringsforbud.

De har påpekt at pipen er kledd igjen på den ene siden på kjøkkenet. De har også anbefalt at det på sikt utføres en pipefornying med stålrør.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er gjenkledd på en side på kjøkkenet.

Pipen er fra byggeår og har nådd en alder som erfaringsmessig tilsier at avvik kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

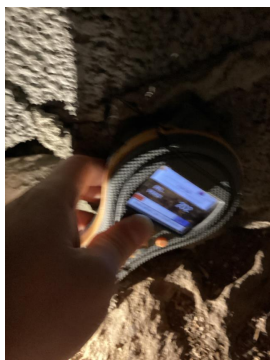
Tiden for pipe renovasjon nærmer seg, det er imidlertid usikkert når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Krypkjeller

! TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det registreres soppevekst på fjelloverflater. Dette registreres ikke i boligens trekonstruksjoner.

Det måles forhøyede fuktverdier i ringmur mot terreng. Dette kan ses i sammenheng med svekket drenering.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige trapper

! TG 2

Boligen har lakkert åpen tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører

! TG 2

Boligen har profilerte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I enkelte karmen mangler det dør. Det er i dag montert provisoriske skyvedører foran noen av disse dørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Disse bør monteres for å lukke avviket. Det bemerkes at boligen fungerer med dette avviket.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet har belegg på gulv med vannbåren varme. Det er flis, våtromstapet og malt overflate på vegg og plater i innvendig tak. Badet er innredet med innebygget sistene med vegghengt wc, servant innredning med 2 integrerte servanter, 2 blandebatterier og med speil. Det er dusjnise med nedsenk og forheng.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 1

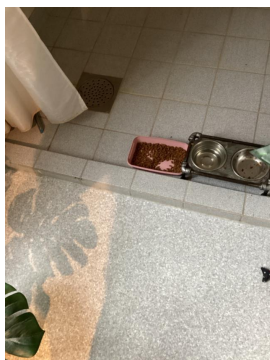
Veggene har våtromstapet/belegg, våtromsplater, malt overflate og flis. Taket har himlingsplater.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Fliser i dusjnise. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20mm. Fall er målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dagens krav til høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp slukrist er 25mm. Dagens fall er 20mm.

Det er laget en oppkant foran dusj nisjen. Denne kanten er 3mm høyere enn øverste punkt på belegget ved dør. Denne oppkanten er ikke tett slik at referansenivået tas med bakgrunn i topp gulv. Her er det -30mm høydeforskjell. Dette kan medføre at lekkasjevann på rommet renner ut i tilstøtende rom før det når sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales om mulig å fjerne oppkanten foran dusjnise.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Ukjent tettesjikt i dusjnise.



Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

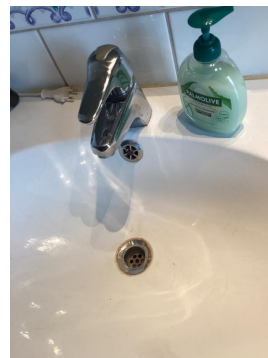
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter og veggmontert toalett. Det er dusjnise med forheng.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Det registreres slitasje over det en kan forvente på servantinnredning. Løkk til spyling av toalettet er ikke montert. Det bemerkes at denne ligger på rommet, og eier opplyser om at den virker.

Konsekvens/tiltak

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

Servanten bør skiftes i tiden som kommer. Eier opplyser om at dette skal gjøres før salg. Løkk for spyling må monteres.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

TG 1

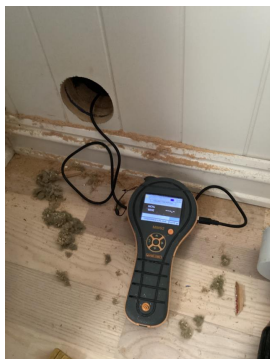
Det er mekanisk avtrekk. Tiluft fra veggventil.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet er levert fra produsent Epok i 2019. Kjøkkenet er et vinkel kjøkken, med over og underskap med profilerte fronter. Skrogene er laminerte. Frontene er laminerte. Benkeplaten er laminert. Det er nedfelt en vask med utslag og en platetopp i benkeplaten. Ett-greps blandebatteri. Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/fryse skap.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er iht. eier og tidligere salgsoppgave utført arbeider på anlegget i nyere tid.

Anlegget bedømmes utfra den den eldste delen.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er iht. eier og tidligere salgsoppgave utført arbeider i nyere tid.

Anlegget bedømmes utfra den eldste delen.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ventiler i vinduer.

Tilstandsrapport

Varmesentral

TG 1

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vannbåren varme

TG 1

Vannbåren varme til gulvvarme på bad.

Elektrisk anlegg

TG 3

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

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

Elektrisk skjult/åpent anlegg.

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) **2020** Lagt opp kurs til komfyr, lagt varmekolber og byttet 2 stikk i 2. etasje.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det er montert 2 kontakter i loftetasje, 1 på soverom og en i gangen.
Det er montert varmemefolie på kjøkken og i stue. Det er også lagt opp en ny kurs fra sikringskaper til kjøkkenet.
Disse arbeidene er gjort av faglært men på dugnad. Det foreligger derfor ikke samsvarserklæring.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er gjort arbeider på anlegget. Men takstmannen har ikke full oversikt over arbeidene. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen form for dokumentasjon.

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

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 varmtvannsbereder, 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?
Ukjent
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

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Det registreres en løs kabel med åpne ledere på soverom i 2. etasje. Eier opplyser om at denne ikke er i bruk.
Det er opplyst om dugnadsarbeid på det elektriske anlegget. Eier opplyser om at dette er gjort av faglært person, men personen har ikke godkjenning for å stå ansvarlig for slike arbeider.



Tilstandsrapport



Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

! TG 0

Boligen har varslere og håndslukker.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering

! TG 2

Dreneringen er fra 1928 og iht. eier er denne delvis skiftet ut. Dette gjelder siden av boligen som er vendt mot garasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Bygningen har betong og leca grunnmur.

Terrengforhold

! TG 3

Terrengen rundt boligen er skrående.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengen på inngangssiden heller inn mot grunnmur. Dette medfører at vannet renner inn mot grunnmur istedenfor at vannet blir ledet bort. Dette kan forårsake fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke dette avviket må det foretas terreng justeringer, slik at terrenget heller ut fra boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Privat grunnboret brønn.

Septiktank

! TG 2

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er fundamentert på ringmur av leca. Vegger i uisolert trebindingsverk kledd med liggende trepanel. Vippeport av tre. Garasjen målt til: 20m².
Det registreres ingen nevneverdige avvik på garasjen.

Anneks



Anvendelse

Bod/lagring, gjestestue.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Anneks på stein direkte til fjell. Oppført i trekonstruksjoner. Gjestestue og innredet rom er kledd innvendig med panel på vegger og himling.
Øvrige rom i annekset består av lagringsrom og utedo.
Annekset bærer preg av høy alder og det registreres utvendig værslitasje og råte. Det registreres også større skjevheter i bygningen.
Anneks er målt til : 33m².
Terrasse til anneks er målt til: 12m².

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealer i boliger kan deles inn i følgende arealtyper

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 /Åpent areal	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 begrensinger 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.



Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. **Arealet angis med en desimal**, og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	62	59	3	Kjøkken , Entré , Stue	Bod
2. etasje	58	56	2	Bad , Gang , Soverom 1, Soverom 2	Bod
Sum	120	115	5		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)
1. Etasje	62			62	
2. etasje	58			58	
SUM	120				
SUM BRA	120				

Kommentar

Takhøyde stue 1. etasje: 2,49 m.

Takhøyde soverom 2. etasje: 2,42 m.

Takhøyde bad 2. etasje: 2,43 m.

Teknisk kjellerrom er målt til ca. 15 m2 GUA. Dette rommet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde under 1,90 meter.

Arealer og høyder er målt med lasermåler.

Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ikke fremvist.

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: Det er ikke utført arbeider med dokumentert utførelse.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	20	0	20		Garasje
Sum	20	0	20		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
1. Etasje		20		20		
SUM		20				
SUM BRA	20					

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ingen tegninger fremvist.

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:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	33	0	33		Bod , Toalettrom , Stue
Sum	33	0	33		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
1. Etasje		33		33	12	
SUM		33			12	
SUM BRA	33					

Kommentar

Hele annekset er betegnet som S-rom da det ikke er fremlagt godkjenning iforbindelse med dagens bruk.
Åpent areal gjelder terrassen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ingen tegninger fremvist.

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.11.2023	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Lene Berntsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3035 EIDSVOLL	195	23		0	1487.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bakkeli 3

Hjemmelshaver

Berntsen Lene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Morskogen ca. 8 km nord for Minnesund.
I Minnesund er det barnehager, barneskole, butikker og flere service tilbud.
Nærhet til fine turmuligheter og badeplass.
Ca. 20 km til Eidsvoll sentrum.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Privat borrevann med vannpumpe.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp i terreng.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantning og plen. Det går en bekk gjennom tomten. Det er etablert to områder for bil oppstilling.

Videre er det plassert et anneks og en garasje på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier/tidligere eier

Opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema ved forrige salg:

Montert innebygget sistene med vegghengt wc og elektrisk styrt avtrekksvifte på bad. Utført av Frank Forbord service.
Påbygget svalganger over inngangsparti og uteplass. Utført av Frank Forbord service.
I 2017 monterte hafslund noen nye sikringer i denne forbindelse med jordfeil. Montert Varmepumpe 2013 .
Det er forslag om utbygging av tomt nedenfor.
Det ble foretatt radonmåling i 2017, ingen utsalg ble påvist.
Ordnet tilgang til loft som lagring.
Det er er lagt opp vanntilførsel med rør i rør opp til 2. etg. Det ble lagt vannbåren varme på badet. Avløpsrør ble byttet i etasjeskiller.

Øvrig info fra selger:

Det er snakk om å etablere en båtforening ved båtplassen. Ingen kostnader med tanke på båtplassen.
Det er pliktig medlemskap i Morskogen Vel. Årlig avgift er kr. 150 ,-
Avgift for snøbrøyting i veien deles på 4 husstander, og noen hytter, og varierer iht. snøfall fra 250-800 pr sesong.

Opplysninger gitt av nåværende eier:

Kjøkken:

Tømmer panel på to av veggene på kjøkken, lagt varmefolie. Gulvlister vil bli satt på.
Nytt kjøkken fra Elpak for 4 år siden. Røroshette Kjøkkenventilator fra 2023.
Nymalte overflater.

Stue:

En vegg er kledd med tømmer panel.
Lagt varmefolie og laminat på gulv i høst 2020.

Gang:

Malt undersiden av trappene.
Lagd vegg rundt rekkverk og beiset dette.
Kledd med tømmer panel i hele trapp oppsats ink. 1 vegg i gangen i 2. etasje.
Andre siden av rekkverk vil bli kledd med tømmer panel.

Soverom 1:

Ny smartpanel på begge soverom.
Det vil bli montert pyntelister i tak på det ene soverommet.

Soverom 2:

Det vil bli montert nye taklister i tak.
Ny smartpanel på vegger.

Bad:

Det vil bli montert ny dobbel servant med 2 blandebatterier.
Det er montert ny vannpumpe til brønn med rele fra 2022.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med varmepumpe, 2 vedovner, vannbåren varme på baderomsgulv og panelovn på bad.
Varmekabler i hele 1. etasje.

Byggemåte

Boligen er bygget på ringmur av betong og leca.
Vegg konstruksjon av laftet tømmer og liggende trekledning.
Etasjeskiller består av trebjelkelag.
Taket er et halv-valmet tak tekket med dobbelkrommet betongstein.
Vinduer med 2-lags glass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 800 000

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	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 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/BH3659>

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