

Tilstandsrapport

📍 Inge Krokanns veg 15 C, 7340 OPPDAL

📖 OPPDAL kommune

gnr. 282, bnr. 146, snr. 2

Areal (BRA): Leilighet over to etasjer. 164 m²



Befaringsdato: 20.03.2023

Rapportdato: 18.04.2023

Oppdragsnr.: 20784-1010

Referansenummer: RN3963

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Ove Finstad



MIDT NORSK
TAKST AS

Gyldig rapport
18.04.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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

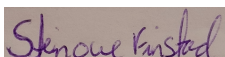
Midt Norsk Takst AS er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu og Heim kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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



Rapportansvarlig



Stein Ove Finstad
Uavhengig Takstingeniør
stein.ove@mntakst.no
909 38 035

Medansvarlig



Roar Sørlien
Uavhengig Takstingeniør
roar@mntakst.no
990 23 902



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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.



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i bygging sammen med næringsdel. Bygget er oppført med 2 etasjer. Grunnmur er med støpt betong med støpt betongplate mot grunn. Yttervegger er med betong og bindingsverk. Utvendig kledd med liggende kledning og fasadeplater. Taket er med saltaksform tekket med papp. Etasjeskille er med betongdekker. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Leilighet over to etasjer. - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen i sperrekonstruksjon med svakt skrånende takvinkel. Tilgang til kaldloft via luke inne på bod. Det registeres luftespalter i raftkasser på bygget.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør tilknyttet soverom og malt balkongdør i tre med glassfelt.

Veranda opphengt på vegg og understøttet i front med søyler og dragere. Overbyggd del har gulvflis med tettesjikt. Resterende veranda med impregnerte terrassebord. Tett rekkverk med stående kledning. Høyde rekkverk er målt til 99cm.

Terrassedekke er modernisert i 2014. Det er ikke kjent utføresle på membrantetting under overbygget del med flisgulv.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Varme i enkelte gulv. Veggene har malt slett overflate. Innvendige tak har malt slett overflate.

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke på stue.

Pipen er fra byggeår og peis innsats fra 2012.

Boligen har tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt og har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det registeres bruk av klemmt slukmansjett klemt under klemring i sluk. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering med luftelyre i himling.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt inne på tilstøtende soverom.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har fliser og malte overflater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet har sluk i dusjsone og en hjelpesluk i rommet.

Fallforhold kontrolleres med krysslaser.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjnisje. Det er mekanisk avtrekk med tiluft via luftespalte på vindu.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt inne på tilstøtende toalettrom mot dusjsone på bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra Ikea. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vegghengt toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besikttet i rørskap plassert i bod 1 etasje.
Det er avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør er fra modernisering utført 2013.
Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvinduer og ventiler på vinduer.
Varmtvannstanken er på 198 liter og plassert i bod i 1 etasje.

El-tilsyn utført av Tensio den 24.02.2023 uten registrerte avvik.
Brannvarslere ihht. krav.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet over to etasjer.			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2 etasje	146	144	2
1 etasje	18	9	9
Sum	164	153	11

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

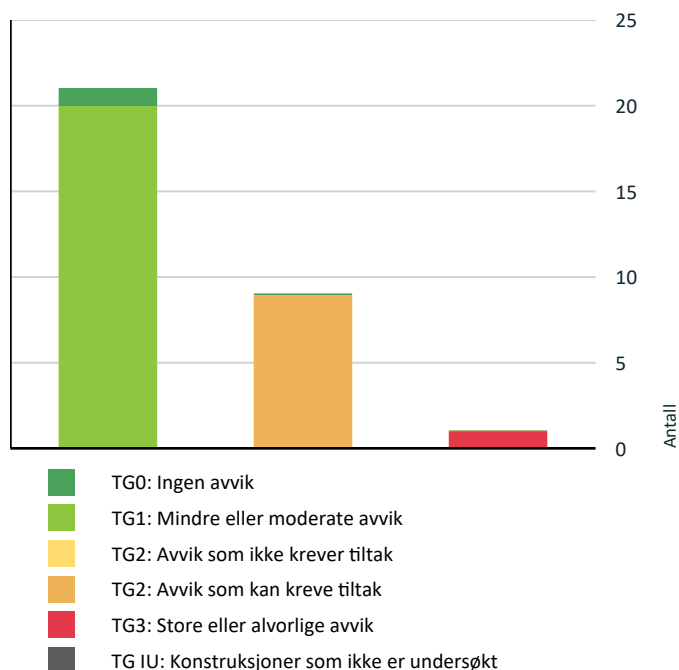
Leilighet over to etasjer.

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

Siste daterte byggetegninger for 1 etasje er fra seksjonering utført i 02.02.1994. Disse stemmer ikke med dagens inndeling av leilighetens areal. I 1 etasje er den innerste boden ikke med under leilighetens areal på tegninger. Det er ikke opplyst om når denne boden har blitt en del av leiligheten. Anbefaler at tegninger kontrolleres opp mot kommunen og eventuelle nødvendige søknadspliktige forhold utføres.

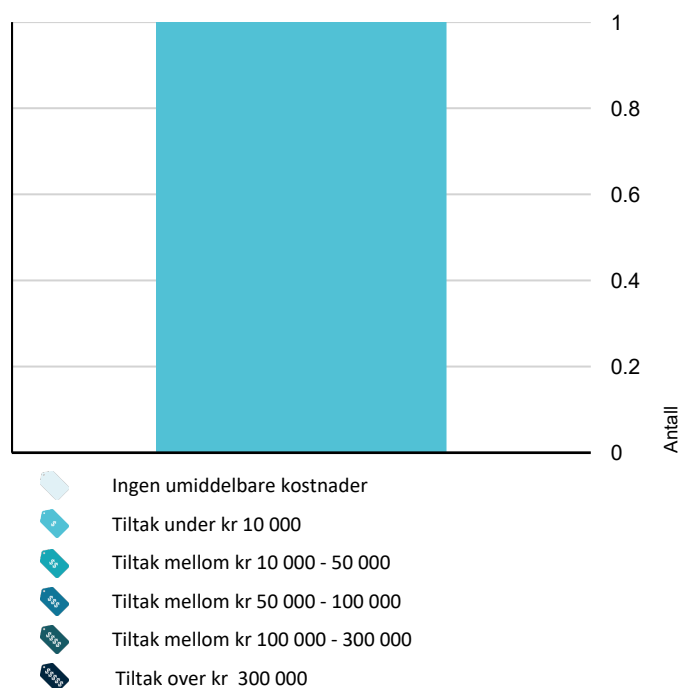
Sammendrag av boligens tilstand

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 foretatt tilstandskontroll av dører, vindu, kryploft og veranda som er underlagt leiligheten.

Det er ikke foretatt tilstandskontroll av øvrige bygningsdeler som gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, vann/avløp, grunnmur og grunn/fundamenter.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet over to etasjer.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det bemerkes mangledne avtrekksvifte fra rommet. Det er også manglende tilluftsspalte ved dør eller annen løsning for tilluft.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes avflassing på mailing tilhørende rekkverk. Det er ikke registrert råte i trevirket.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Det er ikke fremsvist opplysninger om utført radonmåling.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Mangler ildfast plate foran ildsted.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det bemerkes manglende håndløper iht. krav



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det bemerkes mangledne fall målt over hele rommet.
Tg2 settes med grunnlag i manglende fallforhold.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rommet har ikke tett membransjikt mot vegger og anses ikke som tett våtrom.
Vegg ved servant har ikke fuktbestandig overflate.

! Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom [Gå til side](#)

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

Mangler løsning for tilluft til rommet når døren er lukket.

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

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

Rommet har flatt gulv utenfor dusjsonen.
Tg2 settes med grunnlag i avvik på fallforhold iht. krav ved byggetidspunktet.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Mangler løsning for avrenning fra sikkerhetsventil på varmtvannsbereder.

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER TO ETASJER.



Byggeår
1976

Standard

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

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Overflate renover
2013	Modernisering	Rør anlegg oppgradert til bad og kjøkken. Henviser til egenerklæring
2013	Modernisering	El-anlegg oppgradert. Henviser til egenerklæring
2022	Ombygging	Ombygging av bod til soverom og søknad om godkjenning av eksisterende veranda del. Henviser til egenerklæring og fremviste tegninger.
2023	El-kontrol utført av Tensio 2023	Henviser til egenerklæring og fremlagt rapport.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen i sperrekonstruksjon med svakt skrånende takvinkel.

Tilgang til kaldloft via luke inne på bod. Det er begrenset tilgang til å se hele konstruksjonen og det er kun tatt vurdering fra stige i luken. Det registreres enkelte fuktmerker i undertakbordene men ikke synlige tegn til pågående lekkasjer. Det opplyses at taktekingen er av nyere dato en byggeår og fuktmerker kan stamme fra senere tid. Det registreres luftespalter i raftkasser på bygget. Anbefaler konstruksjonen jevnlig kontrollert.



Lufting av takkonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vinduer

! TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.



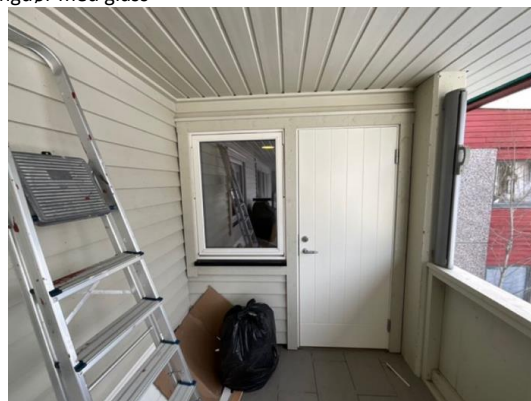
Dører

! TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør tilknyttet soverom og malt balkongdør i tre med glassfelt.



Balkongdør med glass



Balkongdør tilnyttet soverom.



ytterdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Veranda opphengt på vegg og understøttet i front med søyler og dragere. Overbyggd del har gulvflis med tettesjikt. Resterende veranda med impregnerte terrassebord. Tett rekkverk med stående kledning. Høyde rekkverk er målt til 99cm.

Terrassedekke er modernisert i 2014. Det er ikke kjent utførelse på membrantetting under overbygget del med flisgulv.

Tilstandsrapport



Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes avflassing på mailing tilhørende rekkverk. Det er ikke registrert råte i treverket.

Tiltak

- Tiltak:

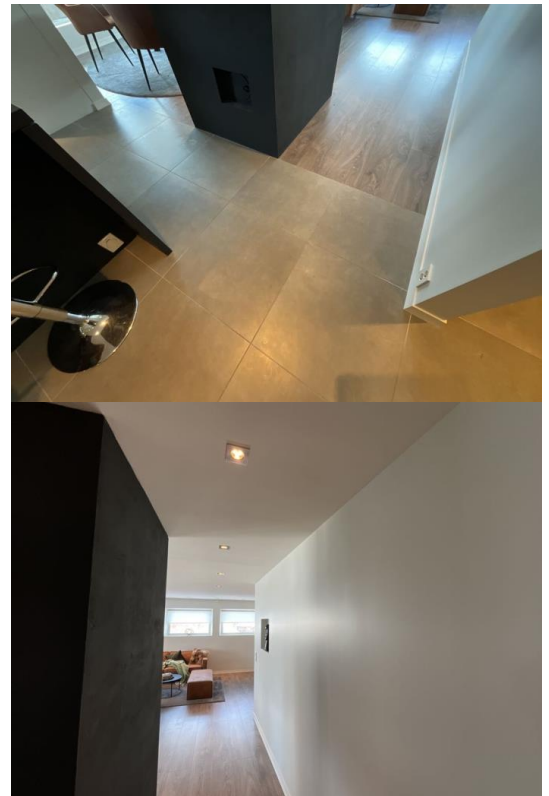
Anbefaler rekkverk overflatebehandlet.

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Innwendig er det gulv av laminat og fliser. Varme i enkelte gulv. Veggene har malt slett overflate. Innwendige tak har malt slett overflate.

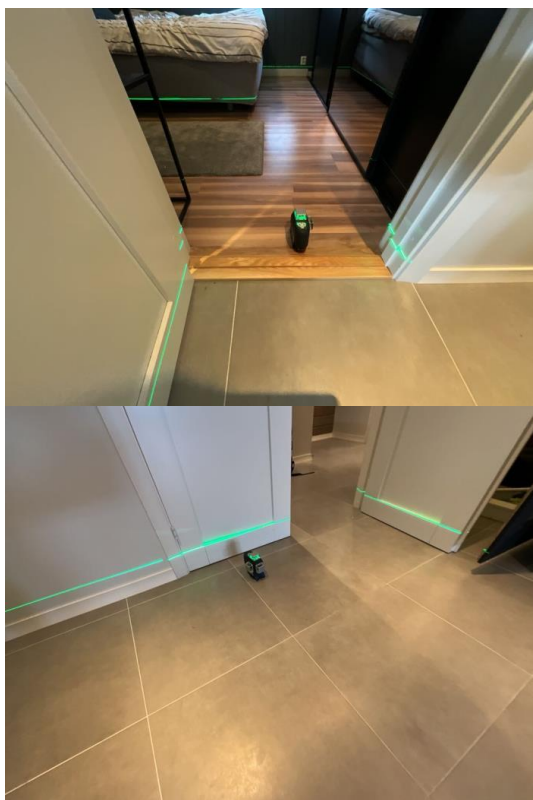


Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Etasjeskiller er av betongdekke. Etasjeskille er kontrollert med krysslaser på følgende rom i 2 etg. stue og soverom mot bad. Det registreres ikke avvik på målte rom.



Radon

! TG 2

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.

Det er ikke fremsvist opplysninger om utført radonmåling.

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.

Pipe og ildsted

! TG 2

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke på stue. Pipen er fra byggeår og peis innsats fra 2012.



Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Mangler ildfast plate foran ildsted.

Tiltak

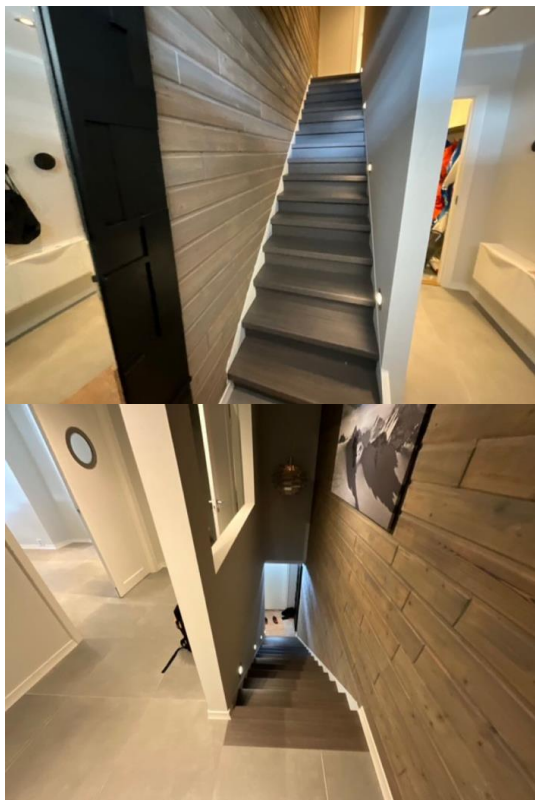
Tilstandsrapport

- Det bør monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det bemerkes manglende håndløper ihht. krav

Tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler montert håndløper på begge sider for å sikre bruken.

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

2 ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.



Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet er flislagt og har ingen varmekilde. Fallforhold er kontrollerte med krysslaser. Det registreres flatt gulv på hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det bemerkes mangledne fall målt over hele rommet.
Tg2 settes med grunnlag i manglende fallforhold.

Tiltak

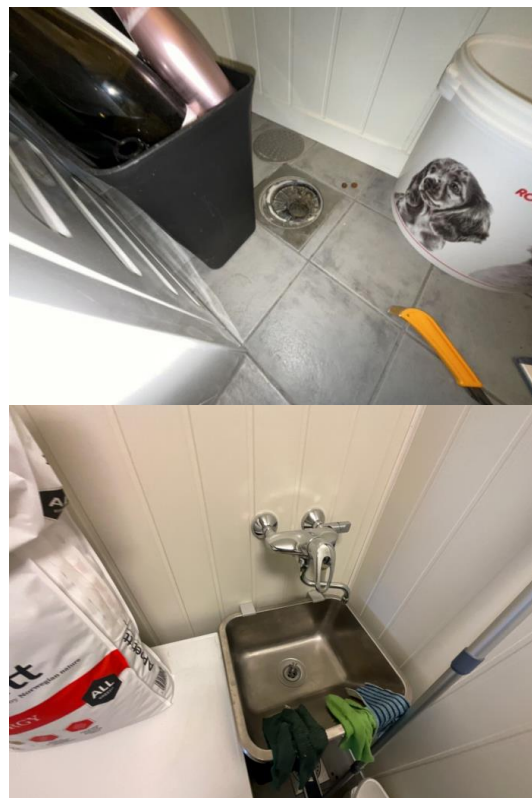
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Bruken av rommet benyttes uten bruk av bruksvann på overflater.
Anbefaler innstallert lekkasjealarm.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det registreres bruk av klemt slukmansjett klemt under klemring i sluk.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rommet har ikke tett membransjikt mot vegger og anses ikke som tett våtrom.

Vegg ved servant har ikke fuktbestandig overflate.

Tiltak

- Andre tiltak:

Bruken av rommet har ikke direkte bruksvann på overflater uten om rundt servant. Anbefaler opprettet fuktbestandig overflate på vegg ved servant samt lekkasjealarm på gulv.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

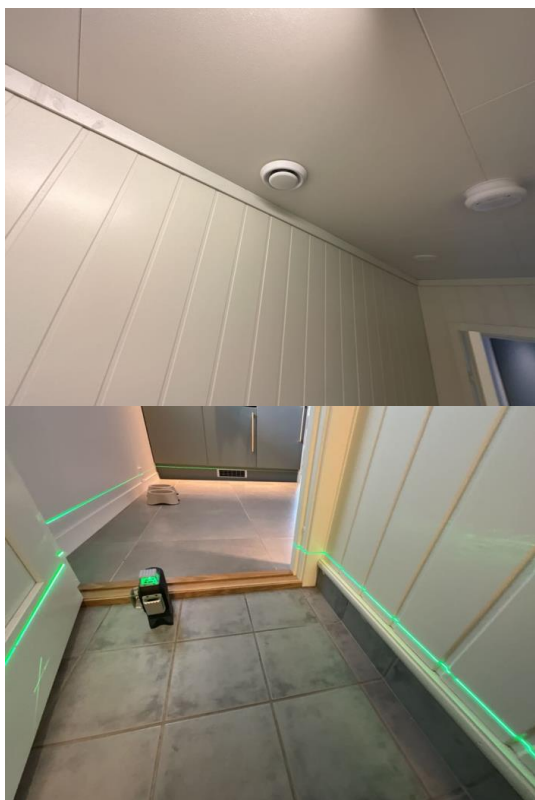
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.



Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering med luftelyre i himling.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Mangler løsning for tilluft til rommet når døren er lukket.

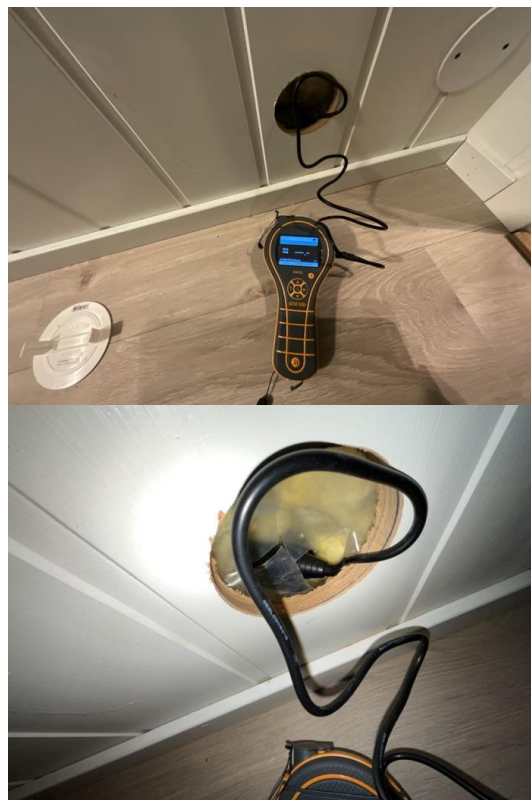
Tiltak

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt inne på tilstøtende soverom.



2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har fliser og malte overflater. Taket er malt.



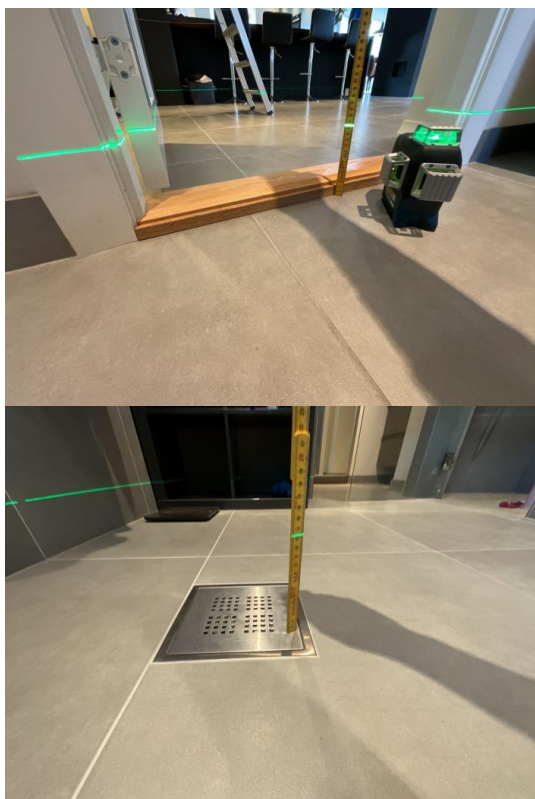
Årstall: 2013

Kilde: Eier

Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet har sluk i dusjsone og en hjelpesluk i rommet. Fallforhold kontrolleres med krysslaser. Det bemerkes flattgulv i rommet. I dusjsnisje er det nedsenket gulv med lokalt fall til sluk. Fra høyeste punkt i rommet som ligger plant med gulv ved terskel måles det 25mm mellom høyeste gulv og topp slukrist. Ved dør er det forhøyet terskel på 20mm.



Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rommet har flatt gulv utenfor dusjsonen.

Tg2 settes med grunnlag i avvik på fallforhold iht. krav ved byggetidspunktet.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fallforholdet vurderes til å fungere utifra dagens bruk. Bruksvann i dusj har fallforhold målt til 10mm fra oppkant i gulv. Ved lekkasje vil vann kunne gå til hjelpesluk som er plassert ute i rommet. Om bruken av rommet endres utifra dagens løsning må fallforholdet utbedres.

Sluk, membran og tettesjikt

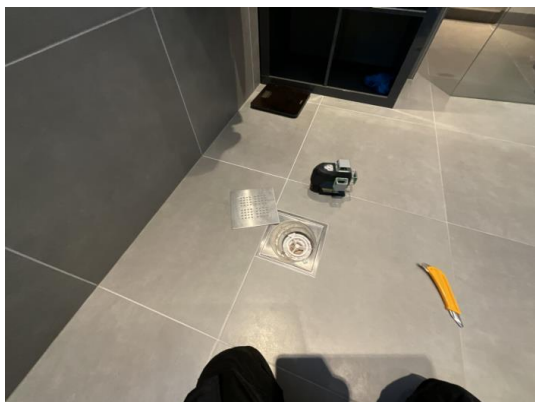
! TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

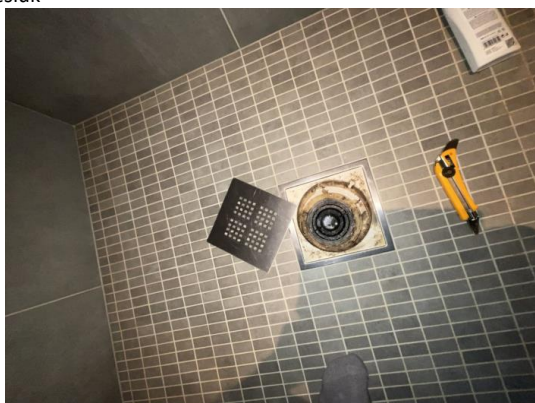


Hjelpesluk

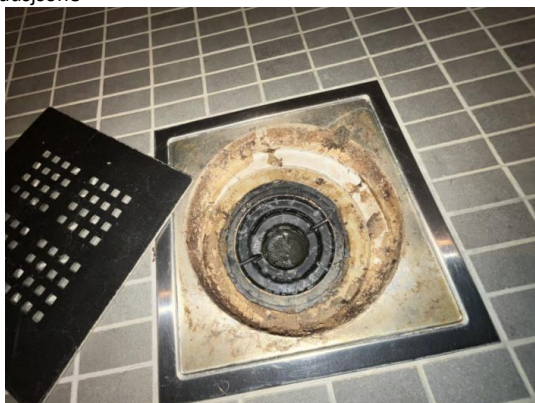
Tilstandsrapport



Hjelpesluk



Sluk i dusjsone



Sluk i dusjsone

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med 2 nedfelte server, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



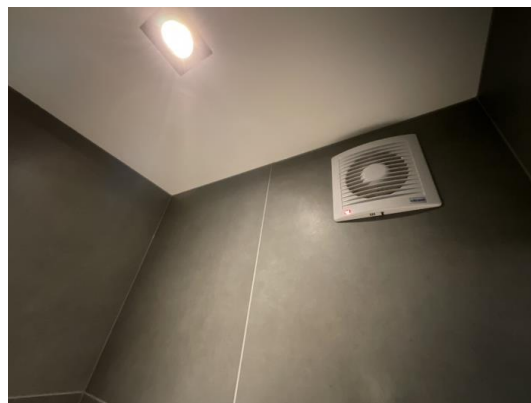
Årstall: 2013

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk med tiluft via luftespalte på vindu.



Årstall: 2013

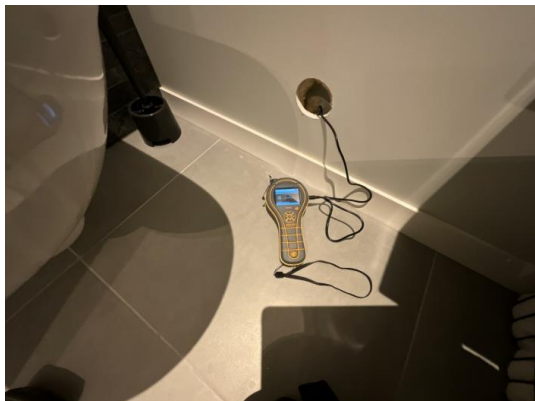
Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt inne på tilstøtende toalettrom mot dusjsone på bad.



Årstall: 2013

Kilde: Eier

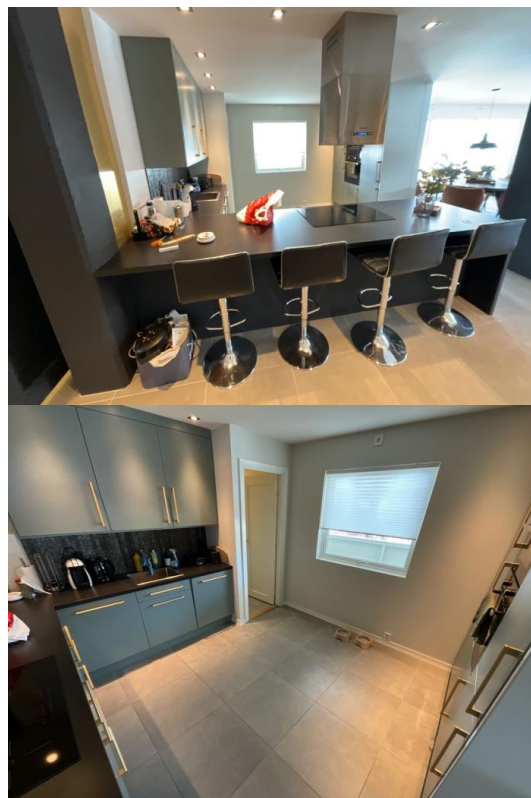
KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra Ikea. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.



Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Årstall: 2013

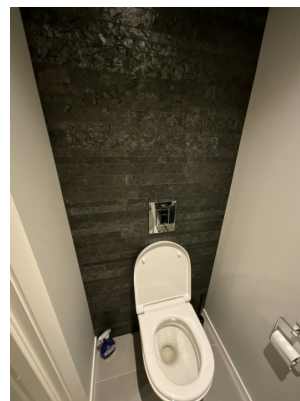
Kilde: Eier

2 ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

! TG 3

Toalettrom med vegghengt toalett og servant.



Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det bemerkes mangledne avtrekksvifte fra rommet. Det er også manglende tilluftsspalte ved dør eller annen løsning for tilluft.

Tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler opprettet mulighet for tilluft til rommet.
Avtrekksvifte bør vurderes utifra bruken av rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

SPESIALROM

Tilstandsrapport

Vannledninger

! TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i bod 1 etasje.



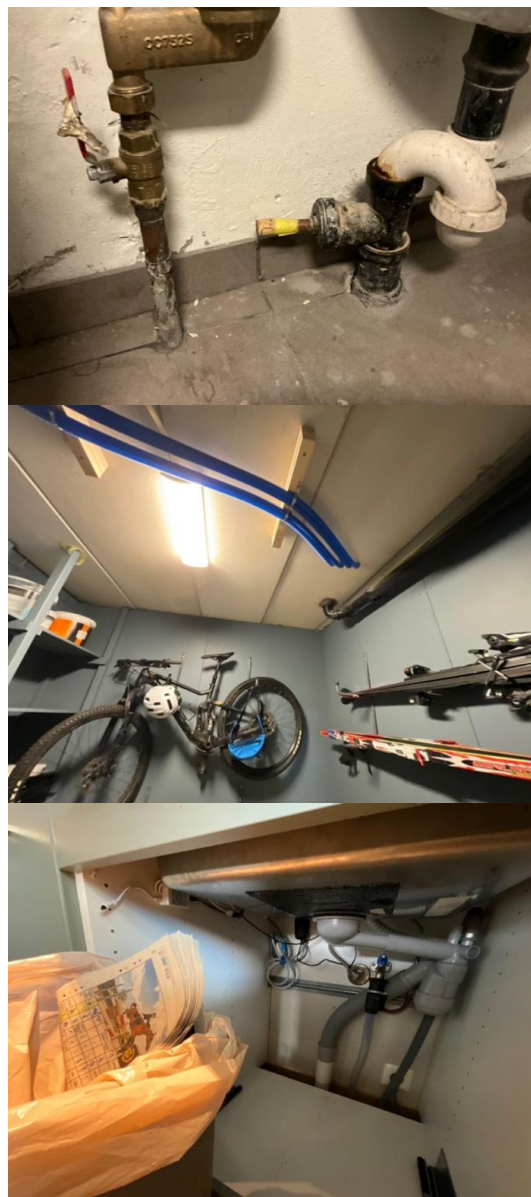
Årstall: 2013

Kilde: Eier

Avløpsrør

! TG 1

Det er avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør er fra modernisering utført 2013. Lufting av avløpsanlegget er ikke kontrollert da det ikke er mulig å visuelt kontrollere dette. Det bemerkes ved enkel vanntest på bad at det er surklelyd i avløpsrør. Anbefaler løsning for lufting videre vurdert samt at avrenning på avløpsrør følges med.



Årstall: 2013

Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via åpnings vinduer og ventiler på vinduer.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på 198 liter og plassert i bod i 1 etasje.



Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Mangler løsning for avrenning fra sikkerhetsventil på varmtvannsbereder.

Tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler etablert tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring av varmtvannstanken.

Elektrisk anlegg

TG 1

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.

El-tilsyn utført av Tensio den 24.02.2023 uten registrerte avvik.

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

Ja



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

Brannvarslere iht. krav.

1. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

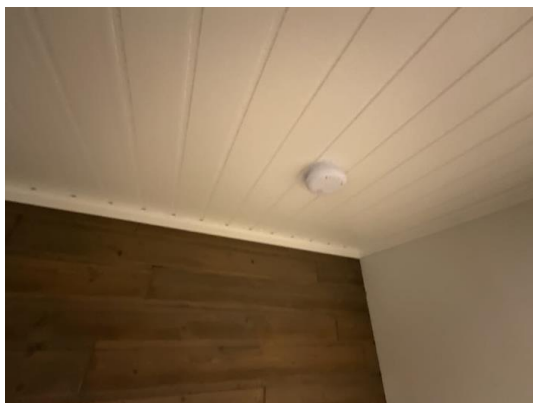
Nei

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

Nei

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

Nei



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

Leilighet over to etasjer.

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2 etasje	146	144	2	Stue , Kjøkken , Gang , Vaskerom , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Soverom 4	Bod
1 etasje	18	9	9	Entré	Bod , Bod 2
Sum	164	153	11		

Kommentar

I 1 etasje er deler av trappeløpets areal innregnet i bodareal og beregnes under S-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Siste daterte byggetegninger for 1 etasje er fra seksjonering utført i 02.02.1994. Disse stemmer ikke med dagens inndeling av leilighetens areal. I 1 etasje er den innerste boden ikke med under leilighetens areal på tegninger. Det er ikke opplyst om når denne boden har blitt en del av leiligheten.

Anbefaler at tegninger kontrolleres opp mot kommunen og eventuelle nødvendige søknadspliktige forhold utføres.

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: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

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
20.3.2023	Stein Ove Finstad	Takstingeniør
	Stian Henriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	282	146		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Inge Krokanns veg 15 C

Hjemmelshaver

Henriksen Kristian, Henriksen Stian Alexander

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 500 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.02.2023		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	13.04.2023		Gjennomgått	5	Nei
El-kontroll utført av Tensio	20.03.2023		Fremvist	1	Nei
Eiendomskart	13.04.2023		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	13.04.2023		Gjennomgått	1	Nei
Seksjonering datert 02.02.1994	13.04.2023	Inntegnede rom stemmer ikke med dagens inndeling	Gjennomgått	6	Nei
Opplysninger om fyringsanlegget	13.04.2023		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger datert 15.11.1974	13.04.2023	Inntegnede rom stemmer ikke med dagens inndeling	Gjennomgått	5	Nei
Matrikkelrapport	13.04.2023		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger for søknad om bruksendring bod til soverom og deler av veranda. Samlet 3 sider. Daterte 30.08.21	18.04.2023		Gjennomgått	3	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, 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/RN3963>

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