



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Soleivegen 27, 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 20, bnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 17.04.2024

Rapportdato: 16.05.2024

Oppdragsnr.: 11741-1365

Referansenummer: UW6816

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

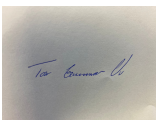
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Boligen er omfattende oppgradert i 2023 og fremstår generelt i god stand men også med enkelte avvik. Det bemerkes at det er en del gjenstående arbeider både innvendig og utvendig i boligen. Det henvises for øvrig til punkter i rapporten for beskrivelse av registrerte avvik.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater og er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekkingen over takoverbygg for kjellernedgang er av steinbelagte stålplater, og er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag er i metall og av ukjent alder. Nord og østvegg har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger og panel ved utbygg for kjellernedgang er oppført i 2023. Fasade har stående bordkledning hvor det er foretatt noen utskiftninger. Utvendig panel på nord og østvegg inklusive kjellernedgang fremstår i god stand. Det opplyses at det med unntak av i soverom mot nordøst foretatt innvendig etterisolering av alle yttervegger.

Sør og vestvegg har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning samt liggende kledning i gavlspisser og under stuevinduer.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med huntonitplater eller lignende som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft. Det bemerkes noen fuktskjolder rundt takgjennomføringer. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen, slik at dette kan ha oppstått før utskifting av taktekkningen.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass datert 2023 i 1. etasje. Vinduene fremstår i god stand. Som nevnt under punkt veggkonstruksjon er det gjenstående arbeider med utvendig vindtetting og belistning av vinduene.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller. Det er innkjøpt 4 nye vinduer som ligger lagret i garasje.

Bygningen har ytterdører fra 2023, hvorav heve/skyvedøren i stue er med 3-lags glass. Utvendig manglende belistning/beslag er vurdert under veggkonstruksjon. Ytterdørene fremstår med normal funksjon.

Det er etablert provisorisk trapp av paller ved hovedinngangen samt mangler trapp ved heve/skyvedør. Utvendig kjellertrapp er fra 2023 og oppført av impregnerte materialer.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og pusset og malt overflate. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflater i 1. etasje er i hovedsak fra 2023. Våtrom i kjeller er oppgradert i 2023. Ukjent alder på øvrige overflater i kjeller. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt.

Boligen har elementpipe med vedovn i stue fra 2023. Sotluke er etablert i kjeller.

Gulvet er med laminat. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14%. Noe som er under grensen for utvikling av sopp/råte. Det ble imidlertid målt fukt, kombinert med kalkutslag i nedre del av grunnmur i rom med fritt eksponert murvegger. Dette må også kunne påregnes i rom med utforede vegger.

Boligen har lakkert tretrapp ned til kjeller. Innvendig har boligen malte glatte dører i 1. etasje og platefyllingsdører i kjeller. Det mangler delvis innvendige dører i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser og taket er malt. Vegger og tak fremstår uten skader.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk er etablert i dusjsone og under badekar. Det ble registrert bruk av slukmansjett. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte. Det forutsettes at det blir etablert tilluftspalte ved innsetting av dører. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble foretatt fuktmåling i døråpning samt overflatesøk i dusjsone, uten å registrere tegn til fukt.

Vaskerom kjeller

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har malte sponplater med sokkelflis og taket har malt panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er varierende mellom 10mm og 25mm fra vegger og døråpninger. Det er benyttet smøremembran opp ved vegger/dører slik at vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivaretatt. Som tidligere nevnt må det påregnes ferdigstilling av sokkelfliser.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent

Beskrivelse av eiendommen

utførelse. Det ble registrert bruk av slukmansjett. Det er synlig membran opp ved dører og bak sokkelflis. Slukmansjett må kuttes inn til klemring i sluk for å sikre god avrenning.

Rommet har innredning med nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble fortetatt måling med pigger i tre ved døråpning, samt overflatesøk med fuktindikator uten å registrere fukt.

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og taket er malt. Vegger og tak fremstår uten skader.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Høydeforskell mellom gulv ved dør og topp slukrist er ca 25mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

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

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er integrert platetopp og stekeovn. Benkeplaten er av laminat. Innredningen er under montering og vann er ikke tilkoblet. Innredningen fremstår uten skader.

Montering av kjøkkeninnredning er ikke ferdigstilt. Avtrekksvifte er pr.dato ikke montert.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskåp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Innredningen fremstår i god stand. Glassplater bak platetopp og oppvaskkum må festes på vegg.

Det er integrert ventilator med kullfilter i platetopp.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er åpen rørløsning i teknisk bod i kjeller. Vannmåler og stoppekran er også etablert her. Det opplyses at alt av innvendige vannrør er utskiftet i 2023. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon. Det bemerkes at kjøkkeninnredning i kjeller ikke er tilkoblet vann. Det er etablert vannstoppsystem ved stoppekran og i kjøkkenbenk i 1. etasje. Det er avløpsrør av plast. Det opplyses at innvendige avløpsrør er utskiftet i 2023 og at lufting av kloakk er ivaretatt ved durgoventil på kaldloft.

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer og ventiler i yttervegger.

Varmtvannstanken er på ca 300 liter og er utskiftet i 2023.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje. Anlegget er nytt men det er noen gjenstående arbeider.

Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslukningsapparat i boligen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Det opplyses at drenering og utvendig fuksikring er oppgradert i 2023.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er i 2023 foretatt utvendig etterisolering av grunnmuren.

Det er betongstein i grunnmur ved utvendig kjellernedgang.

Det ble i 2023 foretatt tiltak med drenering og oppgrusing rundt boligen. Det er etablert plen rundt oppgruset område samt asfaltert område ved garasje og innkjørsel.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er utskiftet i 2023. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med anlegget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rom som på godkjente tegninger er benevnt som hobbyrom er innredet som kjellerstue med kjøkken. Det er på byggemeldte tegninger inntegnet en garasje i tilknytning til boligen. Garasjen er ikke oppført og det er i dag en overbygget kjellernedgang på samme sted. Det er innredet bad i redskap/sportsbod. Endringer av romløsning i 1. etasje er ikke søknadspliktige. Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med bruksendringer i kjeller da dette er søknadspliktig. Det anbefales også samtidig at det opplyses om etablering av takoverbygg for kjellernedgang.

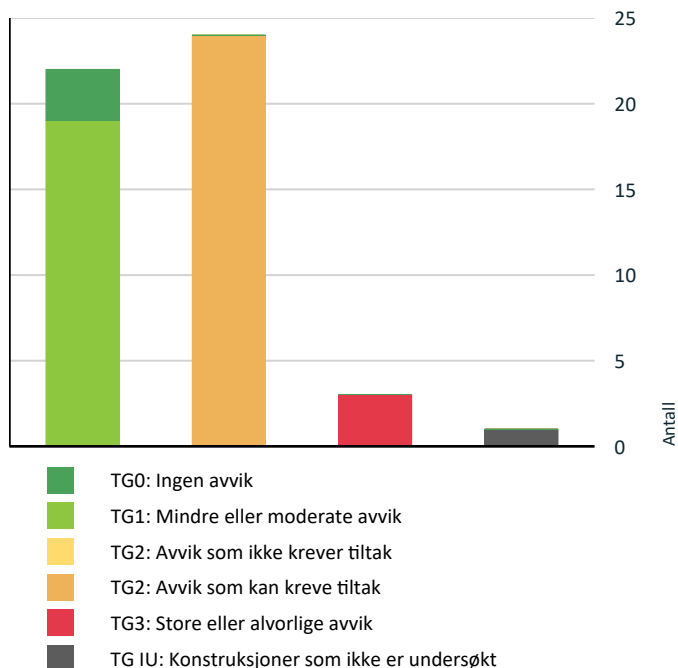
Garasje

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

Fremlagte tegninger er i henhold til dagens bruk.

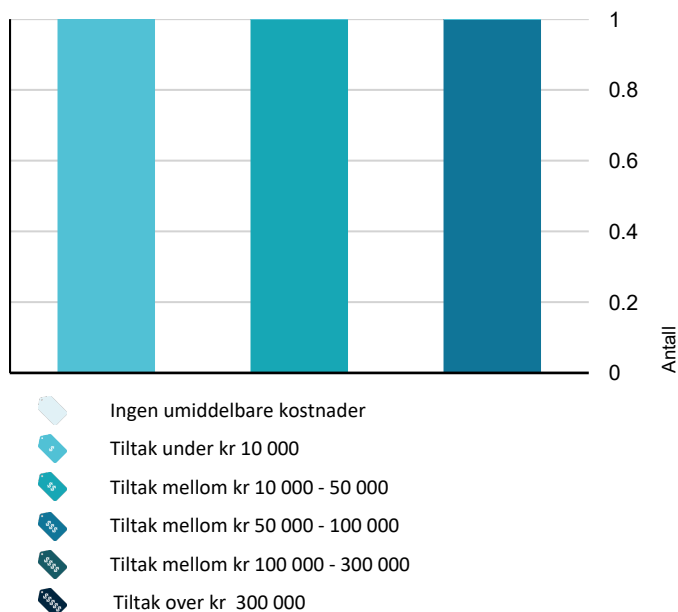
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon -sør og vestvegg [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom kjeller > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom kjeller > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom kjeller > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken 1. etasje > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår
1972

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Noen gjenstående arbeider i forbindelse med oppgradering siste år.

Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Ny takteking inkl. takrenner.
2023	Modernisering	Boligen er rehabilitert i 2023. Det henvises til rapporten for detaljert beskrivelse. Det bemerkes at det er gjenstående arbeider i forbindelse med rehabiliteringen.

UTVENDIG

Takteking

Taktekkingen er av stålplater og er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Metallplatene ble etablert over eksisterende eternittak i 2000. Eternitt inneholder asbest og må ved fjerning behandles deretter. Metallplatene nærmer seg halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak slik taktekingen fremstår på befaringdagen.



Takteking - takoverbygg kjellernedgang

Taktekkingen over takoverbygg for kjellernedgang er av steinbelagte stålplater, og er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2023 **Kilde:** Rekvirent

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall og av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres frostspreng i 2 taknedløp samt slitasje på pipebeslag og luftehatt. Takstigen er en bølgestige og er i dag ikke godkjent. Det er etablert snøfangere kun i forbindelse med hovedinngang. Det er ikke montert pipetopp samt manler takrenne og nedløp ved kjellernedgang..

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av taknedløp med frostspreng og nærmere undersøkelser/vedlikehold av takbeslag. Det må monteres godkjent takstige samt takrenne og nedløp ved kjellernedgang. Det anbefales etablering av pipetopp.



Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Nord og østvegg har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger og panel ved utbygg for kjellernedgang er oppført i 2023. Fasade har stående bordkledning hvor det er foretatt noen utskiftninger. Utvendig panel på nord og østvegg inklusive kjellernedgang fremstår i god stand. Det opplyses at det med unntak av i soverom mot nordøst foretatt innvendig etterisolering av alle yttervegger.



TG 2 Veggkonstruksjon -sør og vestvegg

Sør og vestvegg har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning samt liggende kledning i gavlspisser og under stuevinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Panelet er slitt og delvis fjernet i forbindelse med innsetting av nye vinduer og dører. Det mangler listverk rundt vinduer, også på nord og østvegg.

Konsekvens/tiltak

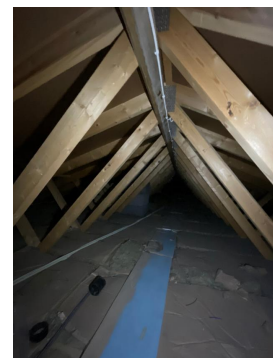
- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftninger samt montering av panel der det mangler. Etablere vindtetting ved vinduer der dette mangler samt montere utvendig listverk/beslag ved vinduer.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med huntonitplater eller lignende som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft. Det bemerkes noen fuktskjolder rundt taggjennomføringer. Med bruk av fuktindikator bkle det ikke indikert fukt på befaringsdagen, slik at dette kan ha oppstått før utskifting av taktekkingen.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass datert 2023 i 1. etasje. Vinduene fremstår i god stand. Som nevnt under punkt veggkonstruksjon er det gjenstående arbeider med utvendig vindtetting og belistning av vinduene.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Vinduer - kjeller

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller. Det er innkjøpt 4 nye vinduer som ligger lagret i garasje.

Vurdering av avvik:

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

Vinduene er slitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er innkjøpt 4 nye vinduer som ligger lagret i garasje.



TG 1 Dører

Bygningen har ytterdører fra 2023, hvorav heve/skyvedøren i stue er med 3-lags glass. Utvendig manglende belistning/beslag er vurdert under veggkonstruksjon. Ytterdørene fremstår med normal funksjon.

Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert provisorisk trapp av paller ved hovedinngangen samt mangler trapp ved heve/skyvedør. Utvendig kjellertrapp er fra 2023 og oppført av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Kjellertrappen fremstår i god stand men det bemerkes manglende rekkverk og store åpninger mellom trinn. TG 3 er satt på grunn av manglende rekkverk ved kjellertrapp samt provisorisk trapp ved hovedinngang og manglende trapp/terrasse ved heve/skyvedøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres trapp/terrasser ved hovedinngangsdør og i forbindelse med heve/skyvedøren. Montere rekkverk og redusere lysåpning mellom trinn ved utvendig kjellertrapp. Heve/skyvedør må holdes låst i påvente av montering av trapp/terrasse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og pusset og malt overflate. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflater i 1. etasje er i hovedsak fra 2023. Våtrom i kjeller er oppgradert i 2023. Ukjent alder på øvrige overflater i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis skjolder/ujevn maling på vegger og tak i 1. etasje. Murvegger i kjeller har slitasje. Det er gjenstående arbeider med flisgulv og yttervegg i gang ved ytterdør. Det mangler en del listverk.

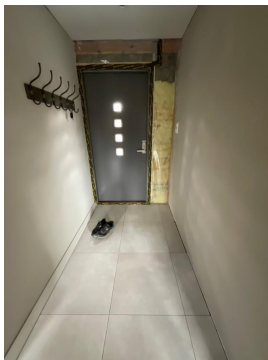
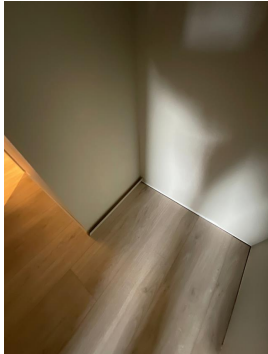
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes maling og ferdigstilling av innvendige overflater/listverk.



Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt ca 18mm skjevhet gjennom rommet i soverom mot nordøst. Det ble ellers kun registrert små avvik opp mot 10mm. Det bemerkes noe knirk i laminatgulvet i stue/kjøkken. Gulv i kjeller er delvis ikke avrettet og har noen ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

! TG 2 Radon

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med vedovn i stue fra 2023. Sotluke er etablert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det mangler ildfast plate på gulv under sotluke. Det bemerkes at pipa har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate på gulv under sotluke. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.



! TG 2 Rom Under Terreng

Gulvet er med laminat. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14%. Noe som er under grensen for utvikling av sopp/råte. Det ble imidlertid målt fukt, kombinert med kalkutslag i nedre del av grunnmur i rom med fritt eksponert murvegger. Dette må også kunne påregnes i rom med utforede vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14%. Noe som er under grensen for utvikling av sopp/råte men over normal fuktighet. Det ble imidlertid målt fukt, kombinert med kalkutslag i nedre del av grunnmur i rom med fritt eksponert murvegger.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

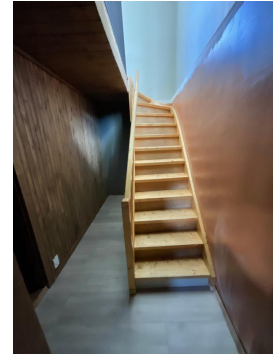
Rekkverk er løst samt mangler håndløper på vegg i trappeløp. Overflater har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nytt rekkverk og håndløper på vegg må monteres for å lukke avviket. Vedlikehold av trinn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører i 1. etasje og platefyllingsdører i kjeller. Det mangler delvis innvendige dører i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

To dører i 1. etasje har slarke i dørhåndtak, samt at dørskilt mangler/er provisorisk festet. En dør i kjeller tar i karm/terskel og har behov for justering. Det mangler 2 innvendige dører i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av lås/dørhåndtak på 2 dører. Justering av en dør. Overflatebehandling av kjellerdører samt montere dører som mangler.



Tilstandsrapport



Det ble målt ca 15mm fall mot sluk lokalt i nedsenket dusjsone. Tilnærmet flatt gulv i øvrige deler av rommet. Arbeider er ikke ferdigstilt ved dørterskel. Slik det fremstår i dag vil eventuelt lekkasjevann fra servant og wc kunne avrenne tilstøtende rom og føre til skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tett terskel med en høyde på minimum 15mm ved dør for at vannsikkerheten i rommet skal være ivarett.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD 1. ETASJE

Generell

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

Årstall: 2023 Kilde: Rekvirent

1.ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt. Vegger og tak fremstår uten skader.

Årstall: 2023 Kilde: Rekvirent



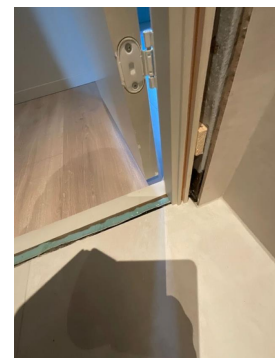
1.ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp slukrist er ca 25mm.

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 avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

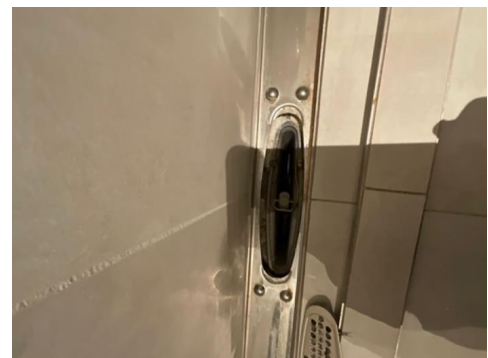


1.ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2023 Kilde: Rekvirent



1.ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

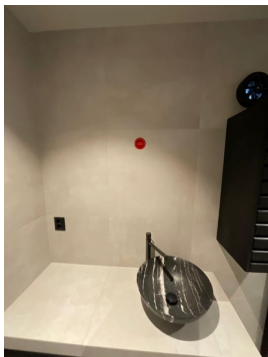
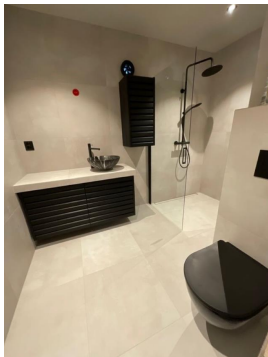
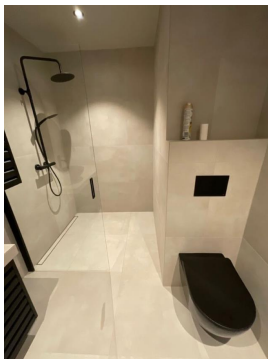
- Det er avvik:

Det er ikke montert speil/belysning over servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes montering av speil og belysning over servant.



1.ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

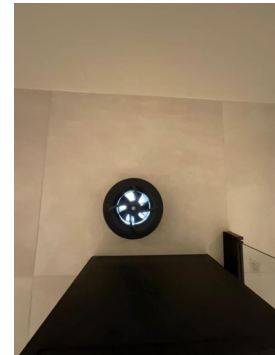
- Det er påvist andre avvik:

Avtrekksviften fungerte ikke på befaringsdagen av ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av avtrekksvifte.

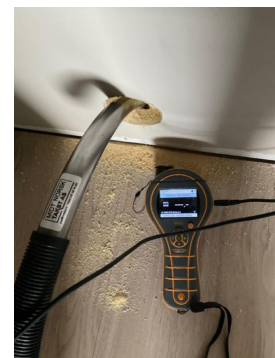


1.ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Rekvirent



KJELLER > VASKEROM KJELLER

Generell

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Rekvirent

KJELLER > VASKEROM KJELLER

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte sponplater med sokkelflis og taket har malt panel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

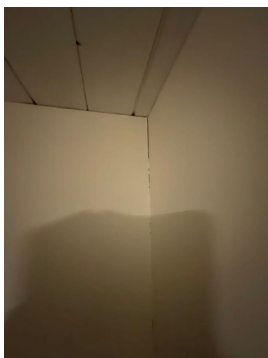
- Det er påvist andre avvik:

Arbeider med sokkelflis er ikke ferdigstilt. Det bemerkes også at åpninger i tak og vegg på visuelt grunnlag må tettes. Det er ikke benyttet vannfaste plater på vegg. Ukjent om det kan være benyttet maling beregnet for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hull i tak og vegg må tettes og arbeid med sokkelflis ferdigstilles. Det bør benyttes maling som er beregnet for våtrom i sone rundt skyllekum.



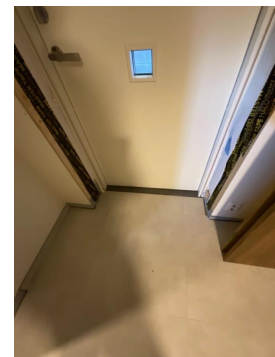
KJELLER > VASKEROM KJELLER

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er varierende mellom 10mm og 25mm fra vegger og døråpninger. Det er benyttet smøremembran opp ved vegger/dører slik at vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivaretatt. Som tidligere nevnt må det påregnes ferdigstilling av sokkelfliser.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent



KJELLER > VASKEROM KJELLER

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det ble registrert bruk av slukmansjett. Det er synlig membran opp ved dører og bak sokkelflis. Slukmansjett må kuttes inn til klemring i sluk for å sikre god avrenning.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent



KJELLER > VASKEROM KJELLER

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen fremstår i god stand. TG 2 er satt på grunn av noen gjenstående arbeider med montering av overskap og sokkellister.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere overskap og sokkellister.



KJELLER > VASKEROM KJELLER

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

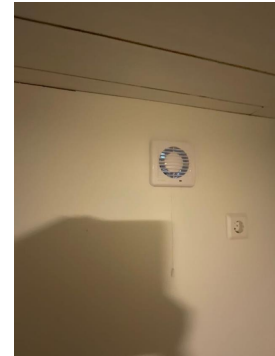
- Det er påvist andre avvik:

Avtrekksvifte fungerte ikke på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



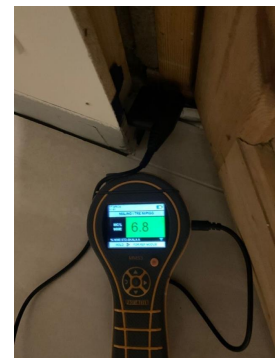
KJELLER > VASKEROM KJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble fortetatt måling med pigger i tre ved døråpning, samt overflatesøk med fuktindikator uten å registrere fukt.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent



KJELLER > BAD KJELLER

Generell

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

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent

KJELLER > BAD KJELLER

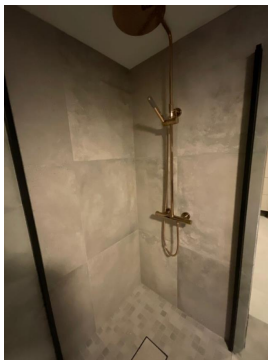
Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt. Vegger og tak fremstår uten skader.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent



KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

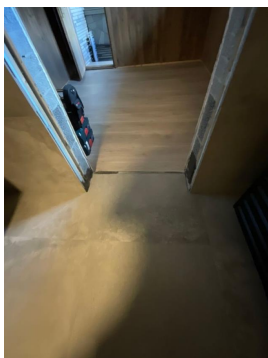
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Høydeforskjell mellom gulv ved dør til soverom og topp slukrist i dusjsone er ca 25mm, ca 5mm fall mot sluk under badekar. Lokalt fall mot sluk i dusjsone. Tetting ved dør til soverom er ikke ferdigstilt. Ved en eventuel lekkasje fra servant og armatur ved badekar er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tetting ved dør må ferdigstilles. Det er krav om at det er etablert membran minimum 15mm opp ved dør. Dører er ikke innsatt og det forutsettes at det blir foretatt tilfredstillende tetting rundt disse.



KJELLER > BAD KJELLER

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk er etablert i dusjsone og under badekar. Det ble registrert bruk av slukmansjett.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent



KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

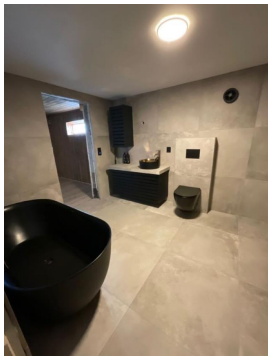
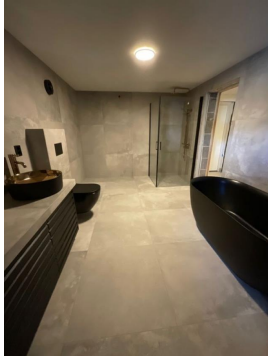
Tilstandsrapport

Det er ikke montert speil/lys over servant. Utstyr i rommet fremstår i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere speil og belysning over servant.



KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det forutsettes at det blir etablert tilluftspalte ved innsetting av dører.

Vurdering av avvik:

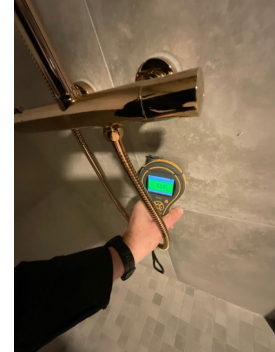
- Det er påvist andre avvik:

Avtrekksvifte fungerte ikke på befaringsdagen av ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med at vifte ikke fungerer.



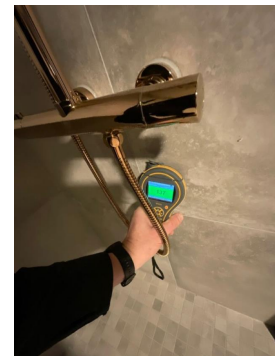
KJELLER > BAD KJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble foretatt fuktmåling i døråpning samt overflatesøk i dusjsone, uten å registrere tegn til fukt.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN 1. ETASJE

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Innredningen fremstår i god stand. Glassplater bak platetopp og oppvaskkum må festes på vegg.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN 1. ETASJE

! TG 2 Avtrekk

Det er integrert ventilator med kullfilter i platetopp.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Avtrekk fremstår med normal funksjon. Det bemerkes at det kun er kullfilterventilator.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er integrert platetopp og stekeovn. Benkeplaten er av laminat. Innredningen er under montering og vann er ikke tilkoblet. Innredningen fremstår uten skader.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent



KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG IU Avtrekk

Montering av kjøkkeninnredning er ikke ferdigstilt. Avtrekksvifte er pr. dato ikke montert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er åpen rørløsning i teknisk bod i kjeller. Vannmåler og stoppekran er også etablert her. Det opplyses at alt av innvendige vannrør er utskiftet i 2023. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon. Det bemerkes at kjøkkeninnredning i kjeller ikke er tilkoblet vann. Det er etablert vannstoppsystem ved stoppekran og i kjøkkenbenk i 1. etasje.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent

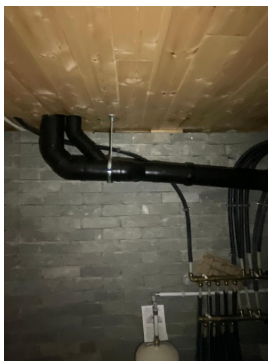


TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det opplyses at innvendige avløpsrør er utskiftet i 2023 og at lufting av kloakk er ivaretatt ved durgventil på kaldloft.

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Opplyst av utførende rørlegger.

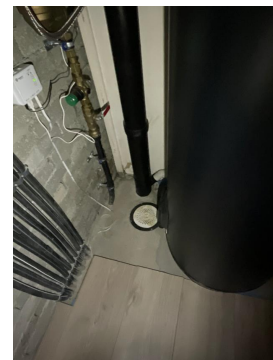


TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer og ventiler i yttervegger.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 liter og er utskiftet i 2023.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje. Anlegget er nytt men det er noen gjenstående arbeider.

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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Det elektriske anlegget er nytt fra 2023, men det er gjenstående arbeider.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Arbeidet er ikke ferdigstilt og samsvarserklæring er derfor ikke utfylt.
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 ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Gjenstående arbeider med anlegget må fullføres og samsvarserklæringer legges frem. Eventuelt at det foretas en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er totalrenovert, men det er gjenstående arbeider. TG 2 er satt på grunn av gjenstående arbeider.



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er ikke etablert røykvarslere eller brannslukkingsapparat i boligen.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Det opplyses at drenering og utvendig fuksikring er oppgradert i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

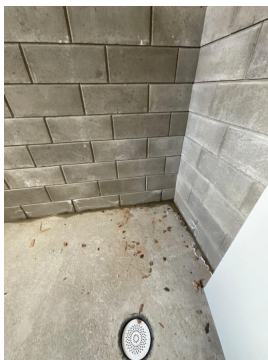
- Det er påvist andre avvik:

Med bruk av fuktindikator ble det indikert fukt i nedre del av grunnmur, noe som kan skyldes kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Det bemerkes også tegn til fuktinntrekk under grunnmur i utvendig kjellernedgang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales god ventilering av kjelleren og observasjoner av forholdet. Det anbefales at takvann fra tak over kjellernedgang ledes bort fra grunnmur.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er i 2023 foretatt utvendig etterisolering av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes noen småsår i grunnmuren etter fjerning av utvendig forblending. Det er gjenstående arbeider med utvendig overdekning av isolasjonsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes ferdigstilling av utvendig grunnmur med overdekning/pussing av isolasjonsplater.



TG 1 Grunnmur og fundamenter - utvendig kjellernedgang

Det er betongstein i grunnmur ved utvendig kjellernedgang.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent



TG 2 Terrengforhold

Det ble i 2023 foretatt tiltak med drenering og oppgrusing rundt boligen. Det er etablert plen rundt oppgruset område samt asfaltert område ved garasje og innkjørsel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er flatt terreng og stedvis svakt terrengfall inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales at terreng justeres med fall fra grunnmur rundt hele boligen.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er utskiftet i 2023. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med anlegget.

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst av utførende rørlegger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1985

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Kommentar

Ifølge ambita

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

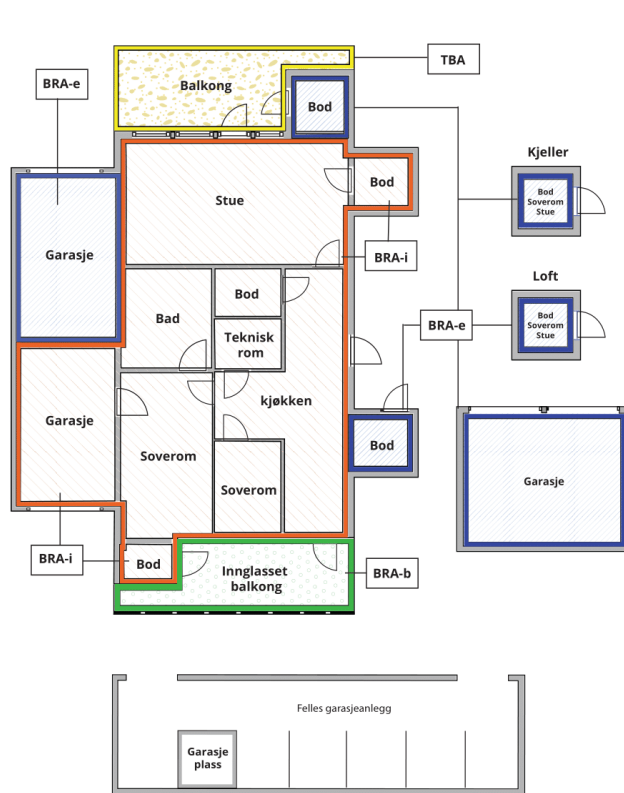
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	92			92	6		92
1.Etasje	98			98			98
SUM	190				6		190
SUM BRA	190						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rom som på godkjente tegninger er benevnt som hobbyrom er innredet som kjellerstue med kjøkken. Det er på byggemeldte tegninger inntegnet en garasje i tilknytning til boligen. Garasjen er ikke oppført og det er i dag en overbygget kjellernedgang på samme sted. Det er innredet bad i redskap/sportsbod. Endringer av romløsning i 1. etasje er ikke søknadspliktige. Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med bruksendringer i kjeller da dette er søknadspliktig. Det anbefales også samtidig at det opplyses om etablering av takoverbygg for kjellernedgang.

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 punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke godkjent rømningsvei fra kjellerstue.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		34		34			34
SUM		34					34
SUM BRA	34						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte tegninger er i henhold til dagens bruk.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	150	40
Garasje	0	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	20	43		0	1475.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Soleivegen 27

Hjemmelshaver

Nøstdahl Marianne

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.03.2024	Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk informasjon om den.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunal info inkl. tegninger	23.04.2024		Gjennomgått	10	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UW6816>

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