

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Storhaugveien 1, 7372 GLÅMOS
 RØROS kommune
 gnr. 132, bnr. 825

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 11.09.2025

Rapportdato: 19.09.2025

Oppdragsnr.: 11741-1611

Referansenummer: QV2303

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref: Marit Gerhardsen



MIDT NORSK
TAKST AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

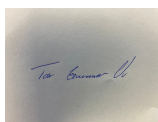
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

På grunn av alder/slitasje på enkelte bygningsdeler må det påregnes vedlikehold og utskiftinger. Det bemerkes at enkelte bygningsdeler bærer preg av ikke fagmessig utført arbeide. For nærmere beskrivelser henvises til punkter i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Kontaktperson opplyser at det ble skiftet taktekking på hele hytta i forbindelse med oppføring av tilbygg i ca 2008. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Renner og nedløp er i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning fra henholdsvis 1972, 1983 og 2008.

Takkonstruksjonen fra 2008 har sperrekonstruksjon med mønchedragere med taktro som undertak og luftespalter ved raft. Det er tilkomst til kaldloft over tilbygg fra 2008 via plate i vegg ved oppgang til hems. Over hems er det panelte skråhimlinger. Det er her delvis dobbel takkonstruksjon da ny er etablert over den gamle fra 1972. Konstruksjonen er kun utført som en visuell kontroll fra 2m innenfor inspeksjonsluke da det er trangt mellom gammel og ny konstruksjon.

Takkonstruksjonen fra 1983 er en sperrekonstruksjon, uten luftespalter ved raft. Det er montert ventil i vegg på kaldloft.

Bygningen har malte trevinduer med 2+1-lags glass datert 2005-2007 og trevinduer med koblet glass fra 1972 og 1983.

Bygningen har hovedinngangsdør og boddør fra ca 2008. Boddøren tar i terskel og har behov for justering, ellers fremstår dørene i god stand.

Bygningen har malt terrassedør i tre med 2+1 lags glass datert 2005. Det er etablert en terrasse mot vest med tilkomst fra stue samt fra terreng. Bærende konstruksjoner er i impregneret utførelse. Det er støpt plate i forbindelse med terrasse ved hovedinngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med furu og fliser. Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater er fra tidsrommet 1973-2010.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke fortetatt radonmåling i hytta.

Hytta har elementpipe fra byggeår med tilkoblet vedovn fra byggeår på kjøkken og fra ca 2008 i stue. Sotluke er etablert i gang.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke etablert tilkomst til krypkjelleren.

Innvendig har hytta malte fyllingsdører og dører i pressformet utførelse. Det registreres at en dør tar i terskel og har behov for justering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: faktura.

Veggene og taket har panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt ca 30mm fall mot sluk fra gulv ved dør.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

Det ble foretatt måling i svill i ukledd vegg i gang. Det er benyttet dusjkabinett slik at overflater har ikke vært utsatt for fritt vann og det ble ikke indikert fukt på befaringsdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med fronter i tre. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen fremstår i god stand. Det bemerkes muselort i kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør fra kjøkken) og opplyses å være fra ca 2008. Stoppekrane er etablert på bad.

Det er avløpsrør av plast fra 2008. Ventil for lufting av kloakk er etablert på bad. Vannet var avstengt og avløp er ikke kontrollert. TG 1 er satt med grunnlag i alder og at avløp hadde normal funksjon ved befaring høsten 2024.

Hytta har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer og i yttervegger.

Varmtvannstanken er på 115 liter og er etablert på bad.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang.

Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarslere i hytta.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det foreligger ingen opplysninger om drenering og utvendig

fuktsikring er etablert. Det ble ikke registrert tegn til grunnmursplast på befaringsdagen.

Bygningens eldste deler har grunnmur i naturstein og i murt stein fra henholdsvis 1972 og 1983.

Bygningen har grunnmur i betongstein under tilbygg fra 2007. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur og støpt plate på mark under deler av arealet. Pussing av grunnmuren anbefales.

Tomten er en naturtomt og har gruset innkjørsel.

Utvendige avløpsrør er av plast og opplyses å være fra 2008. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og opplyses å være fra 2008. Det er privat grunnboret brønn.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	149 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	103 m ²
Totalpris	2 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk.

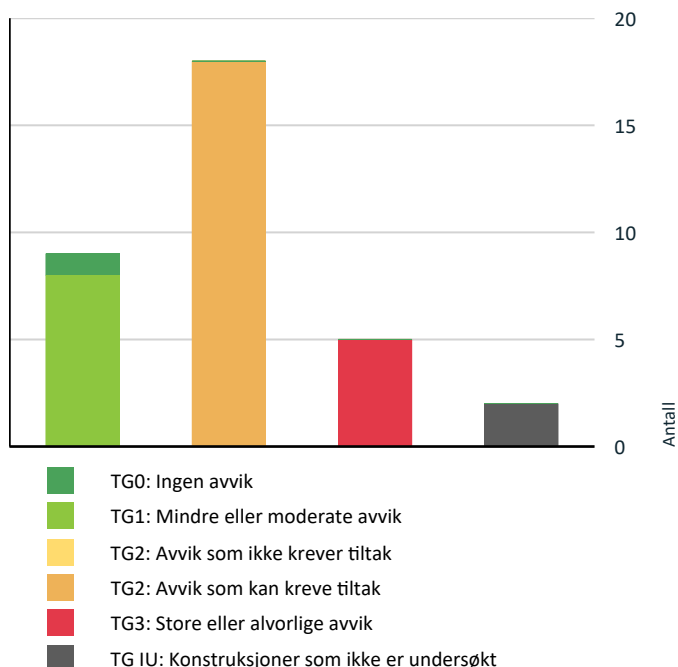
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert.

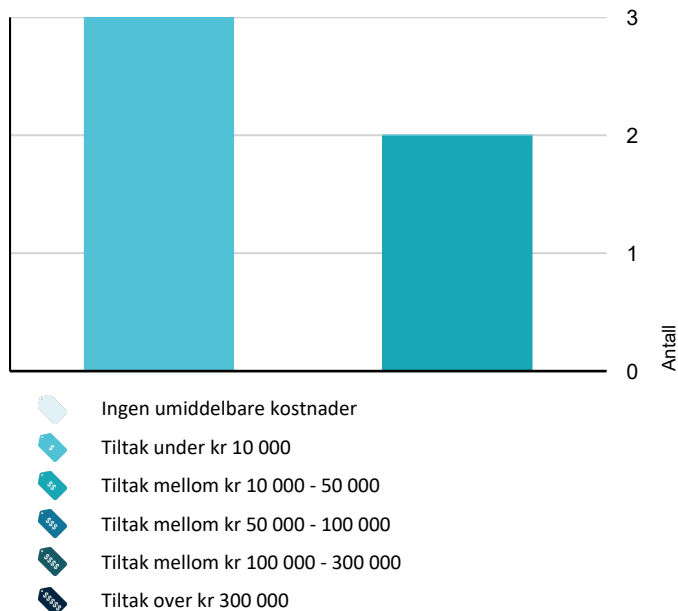
Sammendrag av boligens tilstand

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

Kontaktpersoner har begrenset kjennskap til hytta med tanke på oppgraderinger, og enkelte årstall i rapporten kan avvike noe. Det er ikke innhentet kommunal informasjon for dette oppdraget, (meglerpakke) og tegninger etc er derfor ikke kontrollert med tanke på lovlighet. Kryp kjellere har ikke inspeksjonsmulighet og er derfor ikke kontrollert med tanke på tilstand. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tilbygg 1983 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1972

Anvendelse

Fritidsformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

Kommentar

Matrikkel

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Oppført tilbygg med stue.
2007	Tilbygg	Oppført tilbygg med bad, gang og soverom. (Arbeidet på gikk over ca 3 år) Det er foretatt utskiftinger av vindu i tidsrommet 2003-2008.
2008	Modernisering	Etablert slamavskiller og filtreringsgrøft i ca 2008. (Søknad om utslippstillatelse i 2007) Bad i 2008. Det opplyses at det elektriske anlegget er utskiftet i tidsrommet 2006-2010.
2010	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning i ca 2010.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Kontaktperson opplyser at det ble skiftet takteking på hele hytta i forbindelse med oppføring av tilbygg i ca 2008. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Årstall: 2008

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen samt på undertak over tilbygg fra 1983. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer på befaringsdagen. Det bemerkes stedvis noe slitasje på taktekingen samt mose på ene taksid over stue/kjøkken. TG 2 er satt med grunnlag i alder.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det registreres skade i takrenne ved hovedinngang samt stedvis lekkasje i renneskjøter og endelokk. Enkelte taknedløp har frostspreng. Det kan se ut som om det er noe motfall i takrenne ved nordøstvegg samt også noe nedbøy i takrenne her. Takstige for feier er ikke montert. Det kan også nevnes tegn til rust på pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftinger og vedlikehold. Takstige må monteres i henhold til krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning fra henholdsvis 1972, 1983 og 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Panelet fra 1972 og 1983 har slitasje/sprekk. På grunn av museklosser er luftingen bak utvendig panel begrenset. Mangelfull lufting er ikke av samme betydning i dette området som i lavereliggende og kystnære strøk med høyere luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes overflatebehandling av utvendig panel. Ved fremtidig utskifting av utvendig panel må det påses etablering av tilstrekkelig lufting.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen fra 2008 har sperrekonstruksjon med mønnebragere med taktro som undertak og luftespalter ved raft. Det er tilkomst til kaldloft over tilbygg fra 2008 via plate i vegg ved oppgang til hems. Over hems er det panelte skråhimlinger. Det er her delvis dobbel takkonstruksjon da ny er etablert over den gamle fra 1972. Konstruksjonen er kun utført som en visuell kontroll fra 2m innenfor inspeksjonsluke da det er trangt mellom gammel og ny konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det kan se ut som om det er heng i takkonstruksjon som hviler ned på stolpe ved hovedinngang. Stolpen er ikke plassert i senter under drager. Det registreres muselort på kaldloft og på hems samt stedvis hull i flueduk ved raft, noe som er uheldig med tanke på at fugl kan komme inn i konstruksjonen og føre til skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser og tiltak i forhold til registrert muselort. Stolpe under takkonstruksjon ved hovedinngang må sentreres i forhold til drager og det bør vurderes oppjekking av konstruksjonen og montere en lengre stolpe.

Tilstandsrapport



TG 1U Takkonstruksjon/Loft - tilbygg 1983

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen fra 1983 er en sperrekonstruksjon, uten luftespalter ved raft. Det er montert ventil i vegg på kaldloft.

Årstall: 1983

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke registrert synlige skader ved kontroll av innvendige himlinger. Det bemerkes tegn til svelling i undertaksplate inn mot hovedinngang samt gammel råte i sperreutstikk. med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt ut over det normale på befaringsdagen, slik at dette kan skyldes tidligere utetthet i tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres inspeksjonsluke for kaldloftet slik at konstruksjonen kan kontrolleres med tanke på tilstand.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2+1-lags glass datert 2005-2007 og trevinduer med koblet glass fra 1972 og 1983.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vinduene fremstår med normal funksjon men det bemerkes slitasje, også noe utvendig slitasje på vinduer fra 2005-2007. Enkelte foringer i vinduskarmer er ikke tilstrekkelig festet samt også enkelte fuktskjolder i hjørner på foringer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling av vinduene. Det kan vurderes utskifting av vinduer med størst slitasje. Vindusforinger må festes der disse har løsnet og vindtettes rundt vinduer hvor dette skulle være behov.



TG 1 Dører

Bygningen har hovedinngangsdør og boddør fra ca 2008. Boddøren tar i terskel og har behov for justering, ellers fremstår dørene i god stand.



TG 2 Terrassedør

Bygningen har malt terrassedør i tre med 2+1 lags glass datert 2005.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Døren har utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold/utskifting må påregnes.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot vest med tilkomst fra stue samt fra terreng. Bærende konstruksjoner er i impregneret utførelse. Det er støpt plate i forbindelse med terrasse ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skjevheter i rekkverk. Dette har oppstått på grunn av at del av rekkverk er fjernet for enklere fjerning av snø. Terrassegulvet har slitasje. Det registreres småskader i ringmurselement ved hovedinngang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppretting av rekkverk. Det anbefales at det etableres rekkverk der dette mangler, og lages på en slik måte at det kan enkelt demonteres med tanke på snømåking. Det anbefales etablering av for eksempel skiferstein på terrasse ved hovedinngang. Dette for å bedre beskytte kantene for skader.



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv med furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater er fra tidsrommet 1973-2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

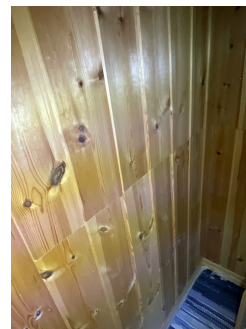
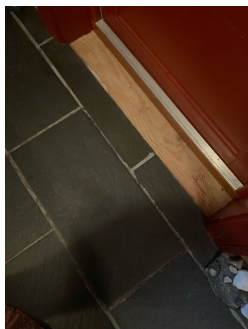
Tilstandsrapport

Enkelte overflater er ikke ferdigstilt med tanke på listverk og foringer. Det registreres bom og løse gulvfliser i gang. Innvendig panel i tilbygg samt gulvfliser i ganger bærer preg av ikke fagmessig utførelse. Furugulvene har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes ferdigstilling og oppgraderinger i forbindelse med innvendige overflater.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

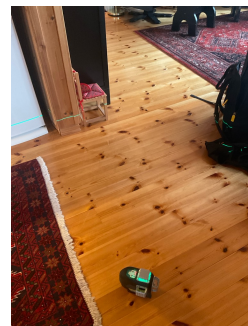
Det registreres stedvis noen skjevheter/ujevnheter på gulv, uten at det vurderes å ha noen praktisk eller konstruksjonsmessig betydning. Det registreres misfarging i gulvbord og gulvlist i ytterhjørne mellom stue og kjøkken. Med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Det registreres trekk i området slik at misfargingen kan skyldes tidvis fuktinndriv/snø, da det er utett i grunnmur i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres tilkomst til krypkjeller slik at tilstand på bjelkelag mot krypkjeller kan kontrolleres. Det anbefales også nærmere undersøkelser og tiltak i forbindelse med lokal misfarging i gulv.

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i hytta.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig/hytte er det ikke krav til å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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

TG 3 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe fra byggeår med tilkoblet vedovn fra byggeår på kjøkken og fra ca 2008 i stue. Sotluke er etablert i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er avvik:

Det er for kort avstand mellom sotluke og brennbart veggpanel. Det registreres at det er en bit av noe som kan være røykrøret i pipe som ligger bak sotluke, det ser ikke ut til at dette er ildfaststein. Estimert pris gjelder kun nærmere undersøkelser og ikke eventuelle utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Estimert kostnad inkluderer ikke utbedring av eventuell skade i pipeløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1U Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke etablert tilkomst til krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det bemerkes tegn til kjellerlukt når man kommer inn i hytta. Ukjent om dette skyldes forhold i krypkjeller eller skyldes at hytta har vært lite i bruk den siste tiden.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Krypjkjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det anbefales å kontrollere krypkjeller jevnlig og sørge for god ventilering.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har hytta malte fyllingsdører og dører i pressformet utførelse. Det registreres at en dør tar i terskel og har behov for justering.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres at 3 dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2008

Kilde: Faktura e.l

1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene og taket har panel.

Årstall: 2008

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av panel, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på byggetidspunktet. Ved forsiktig bruk og fortsatt bruk av dusjkabinett uten at overflater utsettes for fukt vil badet kunne fungere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på enkelte boliger og fritidsboliger. Panel//tømmer/panelplater er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Dusjkabinett er heller ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt. Løsningen betinger imidlertid bruk av tett dusjkabinett, annen løsning vil kreve tiltak og renovering. Estimert kostnad gjelder kun etablering av vannfast overflate på vegger i våtsone ved servant og dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt ca 30mm fall mot sluk fra gulv ved dør.

Årstall: 2008

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport

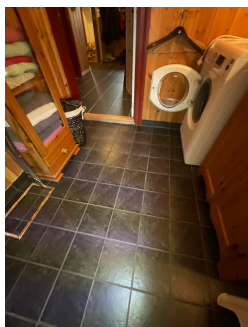
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Bom i gulv bør overvåkes over tid og tiltak vurderes, fungerer slik det er på befaringsdagen.



1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket har på grunn av dusjkabinettet begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluk bør kontrolleres og rengjøres jevnlig



1.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det opplyses at dusjkabinett må skiftes på grunn av feil på blandebatteri. (TG 3) Ut over dette fremstår utstyr og innredning med normal slitasje og funksjon. Det bemerkes at det ikke er etablert lekkasjespalte fra innebygget sistene.

Dusjkabinett må byttes. - Ikke krav til å etablere lekkasjesikring på vegghengt toalett ut fra byggeår.

1.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2008

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Avtrtekksviften fremstår med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt måling i svill i ukledd vegg i gang. Det er benyttet dusjkabinett slik at overflater har ikke vært utsatt for fritt vann og det ble ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Årstall: 2008

Kilde: Faktura e.l



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med fronter i tre. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen fremstår i god stand. Det bemerkes muselort i kjøkkenbenk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør fra kjøkken) og opplyses å være fra ca 2008. Stoppekran er etablert på bad. Ved åpning av stoppekran på bad kom det ikke noe vann. Rørlegger har etter befaring vært på eiendommen og det ble da oppdaget at en utvendig kran var stengt. Rørlegger opplyste at vannledninger hadde normal funksjon. Anlegget hadde også normal funksjon ved befaring i 2024.

Årstall: 2008

Kilde: Faktura e.l



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra 2008. Ventil for lufting av kloakk er etablert på bad. Vannet var avstengt og avløp er ikke kontrollert. TG 1 er satt med grunnla

Tilstandsrapport

i alder og at avløp hadde normal funksjon ved befarings høsten 2024.

Årstall: 2008

Kilde: Faktura e.l



Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer og i yttervegger.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 115 liter og er etablert på bad.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2006 Det opplyses at det elektriske anlegget er fra tidsrommet 2006-2010.

Tilstandsrapport

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæringer er ikke fremlagt. Det foreligger faktura fra Røros E-verk.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene, og det anbefales derfor en utvidet kontroll. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år. TG 3 er satt på grunn av at det er benyttet skjøteledning for varmovn i kjøkkenbenk. Det må etableres fast tilkobling

Generell kommentar

Info: 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. Estimert pris gjelder kun kontroll av anlegget. Tiltakskostand må vurderes av fagkyndig personell ved el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarslere i hytta.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år. (2008)
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Røykvarsler har svakt batteri.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Det foreligger ingen opplysninger om drenering og utvendig fuktsikring er etablert. Det ble ikke registrert tegn til grunnmursplast på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke etablert tilkomst til krypkjellere og vurdering av drenering og utvendig fuktsikring er derfor ikke mulig. Det opplyses at det ikke er problemer med overflatevann på tomten. TG 2 er satt på grunn av behov for nærmere undersøkelser i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres tilkomst til krypkjeller for kontroll med tanke på eventuelle dreneringsbehov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningens eldste deler har grunnmur i naturstein og i murt stein fra henholdsvis 1972 og 1983.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det registreres glippe i grunnmur i innerhjørne mot sør. Dette fører i dag til trekk og misfarging i gulv lokalt i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes tetting av glippe.



TG 1 Grunnmur og fundamenter - tilbygg 2008

Bygningen har grunnmur i betongstein under tilbygg fra 2007. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur og støpt plate på mark under deler av arealet. Pussing av grunnmuren anbefales.

Årstall: 2007

Kilde: Faktura e.l



TG 2 Terrengforhold

Tomten er en naturtomt og har gruset innkjørsel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengjusteringer må vurderes dersom det skulle oppstå vannansamlinger.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og opplyses å være fra 2008. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og opplyses å være fra 2008. Det er privat grunnboret brønn.

Årstall: 2008

Kilde: Andre opplysninger: Søknad om
utslippstillatelse innsendt i 2007.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige vann og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2010

Kommentar

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

103 m²/100 m²

Fritidsbolig: Gang, Bad, 3 Soverom, 2 Stuer, Stue/kjøkken, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 400 000

Konklusjon markedsverdi

2 400 000

Markedsvurdering

Hytte med opprinnelig byggeår 1972 og oppført tilbygg i 1983 og 2007, samt garasje oppført i 2010. Hytte og garasje har noe etterslep på vedlikehold og innredningsarbeidet i deler av hytta bærer preg av ikke fagmessig utført arbeid. Det er også noen gjenstående arbeider i forbindelse med både hytte og garasje. Oppgraderinger og vedlikehold må påregnes. Det er stor sørvendt tomt med utsikt mot sør og mot øst. Markedsverdien er fastsatt etter beste overbevisning, skjønn og totalvurdering med hensyn til sammenlignbare salg, beliggenhet, størrelse, konstruksjon, alminnelig slitasje og elde.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bukkvollveien 429 ,7372 GLÅMOS 93 m² 2003 4 sov	09-07-2021	3 490 000	3 440 000		3 440 000	36 989
2 Pikhaugveien 25 ,7372 GLÅMOS 73 m² 2002 3 sov	17-01-2018	2 270 000	2 200 000		2 200 000	30 137
3 Sløbekkhaugveien 13 ,7372 GLÅMOS 98 m² 2012 4 sov	07-03-2025	2 990 000	2 800 000		2 800 000	28 571
4 Tovhaugen 55 ,7372 GLÅMOS 64 m² 1989 3 sov	11-01-2021	1 790 000	1 770 000		1 770 000	27 656
5 Pikhaugveien 21 ,7372 GLÅMOS 77 m² 2000 3 sov	07-03-2024	2 190 000	2 100 000		2 100 000	27 273
6 Gruvveien 748 ,7372 GLÅMOS 99 m² 2001 5 sov	14-10-2019	2 790 000	2 650 000		2 650 000	26 768
7 Pikhaugveien 13 ,7372 GLÅMOS 74 m² 1988 3 sov	26-10-2020	1 850 000	1 850 000		1 850 000	25 000
8 Tovhaugen 34 ,7372 GLÅMOS 92 m² 1994 4 sov	26-06-2019	1 650 000	1 550 000		1 550 000	16 848

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	470 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 370 000

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

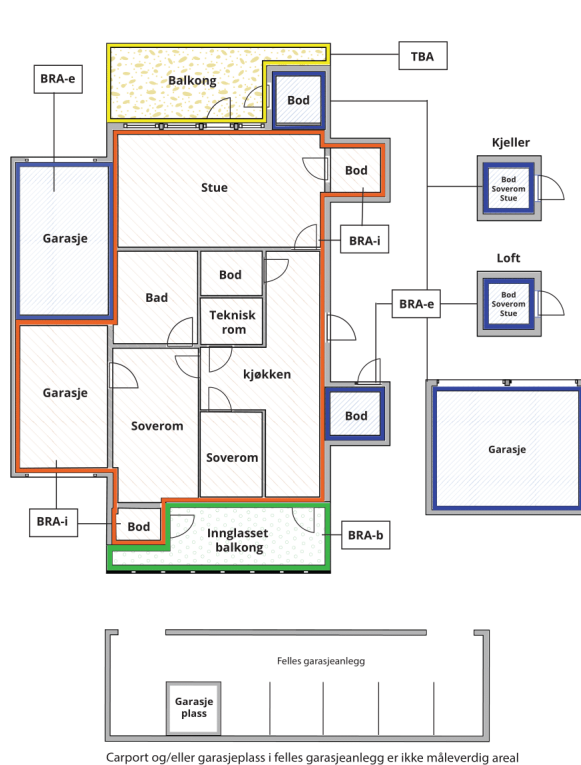
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

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	100	3		103	16		103
Hems						7	7
SUM	100	3			16	7	110
SUM BRA	103						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, bad, soverom, stue, stue/kjøkken, soverom 2, soverom 3, stue 2	Bod	
Hems			

Kommentar

Areal ved lav takhøyde gjelder hems.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert. Rombenevnelser 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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
Fritidsbolig	100	3
Garasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	132	825		0	1993.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Storhaugveien 1

Hjemmelshaver

Samstad Bente Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ca 15 km nordøst for Røros sentrum via Olavsgruva. Avstand til Røros via Glåmos er ca 21 km.

Adkomstvei

Adkomst er via privat vei med avkjørsel fra Bukkvollveien.

Tilknytning vann

Det opplyses at det er vann fra privat grunnborret brønn.

Tilknytning avløp

Det er privat slamavskiller med avløp til infiltrasjonsgrøft.

Regulering

Tomten ligger i et område registrert for fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er en naturtomt med gruset innkjørsel. Eiendommen er sørvendt med utsikt mot sør og øst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
450 000	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	22.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Diverse faktura	13.11.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QV2303>

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