

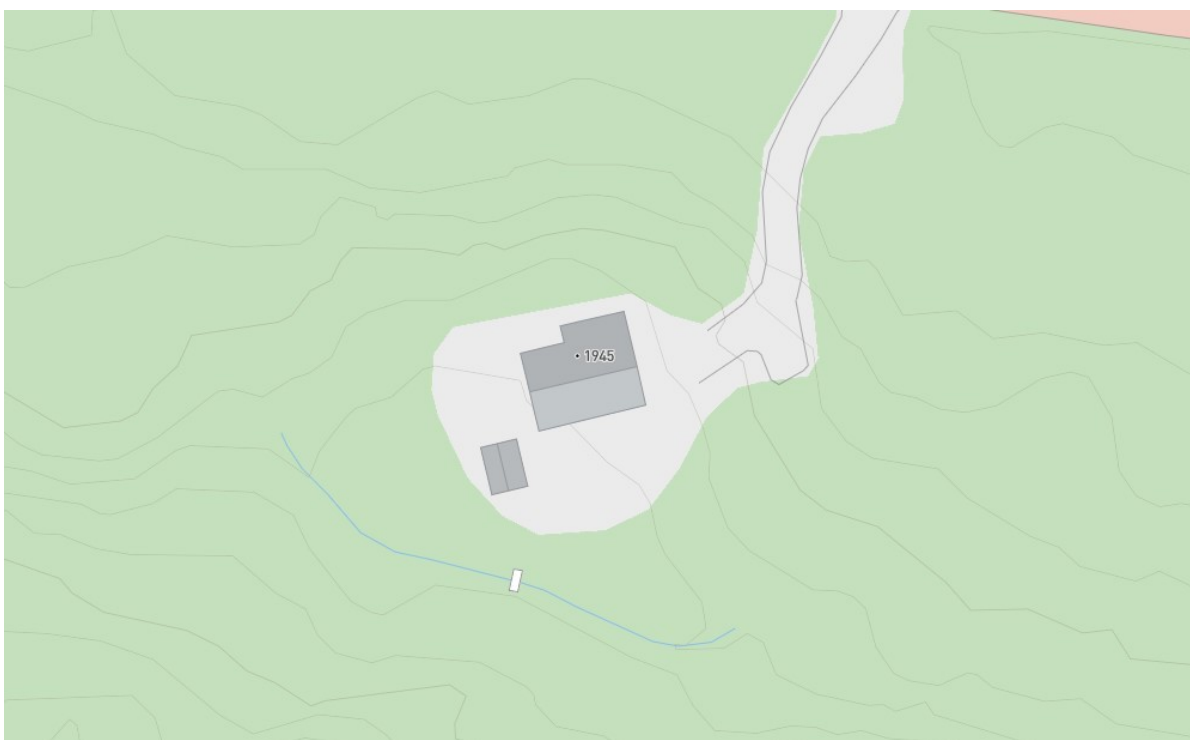
Tilstandsrapport

📍 Brekkveien 1945, 7375 RØROS

📖 RØROS kommune

gnr. 132, bnr. 966

Areal (BRA): Fritidsbolig 68 m², Uthus 13 m²



Befaringsdato: 09.09.2023

Rapportdato: 04.10.2023

Oppdragsnr.: 20012-1112

Referansenummer: RF1586

Autorisert foretak: Røros Takst AS

Vår ref: 23/43



**RØROS TAKST AS**

Gyldig rapport
04.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Ole Erik Feragen
Uavhengig Takstingeniør
post@rorostakst.no
988 51 165

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
- løsløre 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

Takstobjektet er en fritidsbolig oppført i en etasje. Fritidsboligen er omsøkt i 1981 og ferdigstilt i 1982 i henhold til opplysninger i matrikkelen. Det er også oppført frittliggende uthus på eiendommen.

For videre informasjon om rom og bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt), se under hvert enkelt punkt i selve rapporten. Noen bygningsdeler er gitt tilstandsgrad 1 basert på en samlet vurdering av punktet i rapporten selv om det kan være anbefalt mindre tiltak, som enkelt vedlikehold på bygningsdelene.

Fritidsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur: Grunnmuren er utført av en ringmur av støpt betong. Videre er konstruksjonen av et trebjelkelag anlagt på underliggende ringmur. Det antas at trebjelkelaget er isolert med rundt 15 cm mineralull. Det er kryperom under fritidsboligen. Det er i henhold til bygningstegninger også supplert med betongpilarer i kryperommet under fritidsboligen.

Vegger med vinduer og dører:

Veggkonstruksjonen er oppført av et bindingsverk av tre. Konstruksjonen antas å være isolert med mineralull, antatt 10 cm basert på vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet.

Veggkonstruksjonen er kledd utvendig med stående behandlet tømmermannspanel av tre.

Vinduer i fritidsboligen er utført av 1+1 lags koblede vinduer med rammeverk av tre, kombinert med tre-lags isolerte vinduer med rammeverk av tre på et av vinduene i stue, samt på et av soverommene og bad.

Hovedinngangsdør er av en isolert tredør.

Verandadør er av en tredør med 1+1 lags koblet glass i vindu.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er oppført som et saltak. Konstruksjonen er oppført av rundåser av tømmer og av taksperrer av tre anlagt på disse. Konstruksjonen antas å være isolert med rundt 15 cm mineralull basert på vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet.

Takkonstruksjonen er luftet ved raft.

Tekking: Taket er tekking med aluminiumstakplater. Undertaket er i henhold til eier av asfaltappshingel. Vindskier, frontbord og toppbord er av behandlet treverk. Det er montert snøfangere på taket. Takrenner, nedløp og takfotbeslag er av plastbelagt stål.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Vindfang: tregulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.

Stue: tregulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.

Soverom: tregulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.

Soverom: tregulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: tregulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.

Diverse utstyr: dusjkabinett, gassfyrte varmeovn, vanntank, vannpumpe, vaskeservant med to-greps blandebatteri, underskap av trefronter, speil, gassfyrte varmtvannsbereder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken: tregulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.

Diverse utstyr: gassfyrte kjøleskap, benkeplate av laminat, diverse hyller, benkeplate av tre, underskap/skuffer av malte trefronter, gassfyrte komfyr med stekeovn og koketopp, overskap av malte trefronter, vaskekum med to-greps blandebatteri.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Do: tregulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.

Diverse utstyr: gassfyrte varmeovn, gassfyrte forbrenningstolett, urinal, overskap av trefront.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det innvendige sanitæranlegget er av enkel karakter. Det er en vanntank av plast hvor det er muligheter for tilkobling av vannpumpe. Videre er det enkle plastrør som fører vann frem til gassfyrte varmtvannsbereder og vask/dusjkabinett.

Avløpsanlegget er av enkel karakter. Det er avløpsrør, antatt med direkte utslipp av gråvann, av plast både fra vask og dusj.

Det er ikke innlagt strøm i fritidsboligen, men det er etablert solcelleanlegg. Anlegget er ført åpent på vegger og i himling, anleggets sentral og batteri er plassert på stue. Det er også et eget solcelleanlegg for vannpumpe og forbrenningstolett, sentral og batteri plassert på soverom.

Det er montert røykvarslere i fritidsboligen. Det er brannslukningsutstyr i form av pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er i henhold til NGU's kartløsning oppført på morenegrund. Dette må regnes for å være normalt stabile masser.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	68	66	2
Sum	68	66	2

Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	13	3	10
Sum	13	3	10

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

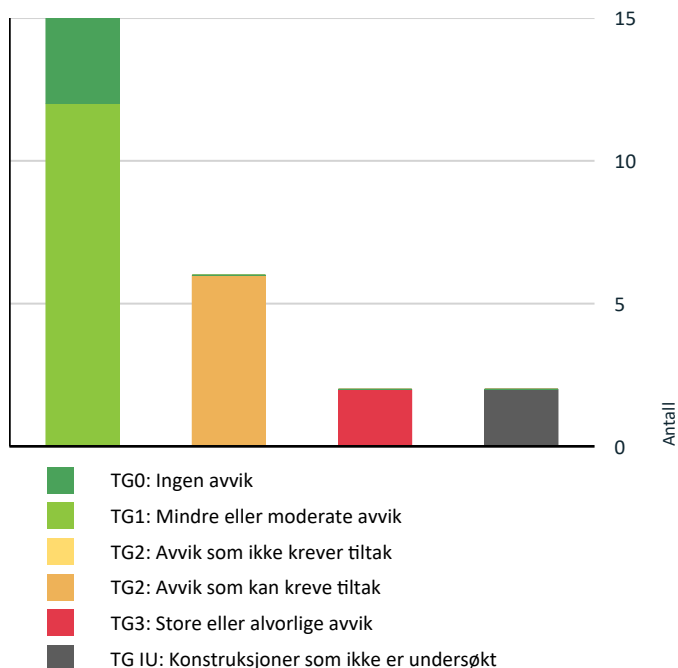
Det er noe endre inndeling internt i fritidsboligen. Det vurderes ikke at endringer utløser søknadsplikt.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

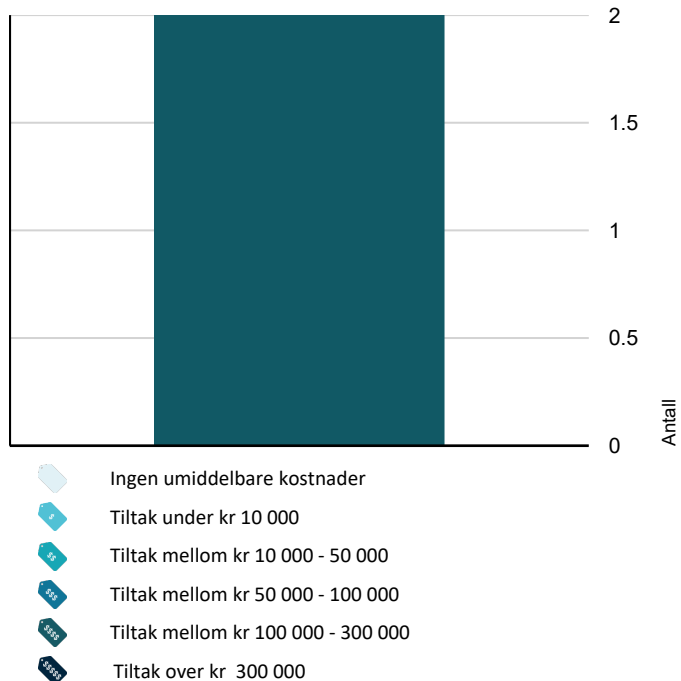
Sammendrag av boligens tilstand

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

Befaringen ble gjennomført: 09.09.23, kl. 1100. Vær og lysforhold ved befaring: Oppholdsvær. Takkonstruksjon og tekking er kun vurdert fra bakkenivå.

På befaringen er målinger utført med: Leica lasermåler og Protimeter MMS 2.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert nokså omfattende skjevheter i konstruksjonen. Det er registrert opp mot 50 mm høydeforskjell i stue. Dette må regnes å være betydelige skjevheter i konstruksjonen.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet brukes i dag ved at en bærer inn vann og har en beskjeden bruk med tanke på fuktpåkjenning. Med bakgrunn i at badet er utført uten sluk og tettesjikt/membran må baderommet påregnes oppgradert dersom dette skal utsettes for større fuktpåkjenning.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det er luke, men denne er skrudd fast på befaringstidspunktet.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det er ikke innlagt strøm i fritidsboligen, men det er etablert solcelleanlegg. Anlegget er ført åpent på vegger og i himling, anleggets sentral og batteri er plassert på stue. Det er også et eget solcelleanlegg for vannpumpe og forbrenningstolett, sentral og batteri plassert på soverom. På generelt grunnlag anbefales det gjennomført utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget i forbindelse med salget av eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er også registrert noe slitasje/mindre svakheter i takrenner.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert noen mindre skjevheter i raft på takkonstruksjonen ved takoverbygget ved verandadør (utgang fra stue). Det anbefales også noe bedre tetting ved gjennomføring av lufting fra forbrenningstoalett (tetting i netting ved luftespalte). Dette for å hindre at fugler eller gnagere tar seg inn i konstruksjonen.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Det er registrert noe slitasje på de opprinnelige vinduene. Dette omfatter noe avflassing av maling stedvis innvendig, samt enkelte svake tettelister mellom karm og vindu.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er under 30 cm avstand fra vedovn til treverk på vegg.

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Kilde: matrikkelen

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taket er tekket med aluminiumstakplater. Undertaket er i henhold til eier av asfaltpappshingel. Vindskier, frontbord og toppbord er av behandlet treverk. Det er montert snøfangere på taket.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og takfotbeslag er av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er også registrert noe slitasje/mindre svakheter i takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det bør påregnes noe vedlikeholdstiltak på takrenner.

Veggkonstruksjon

TG 1

Veggkonstruksjonen er oppført av et bindingsverk av tre. Konstruksjonen antas å være isolert med mineralull, antatt 10 cm basert på vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet. Veggkonstruksjonen er kledd utvendig med stående behandlet tømmermannspanel av tre.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen er oppført som et saltak. Konstruksjonen er oppført av rundåser av tømmer og av taksperrer av tre anlagt på disse. Konstruksjonen antas å være isolert med rundt 15 cm mineralull basert på vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet. Takkonstruksjonen er luftet ved raft.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert noen mindre skjevheter i raft på takkonstruksjonen ved takoverbygget ved verandadør (utgang fra stue). Det anbefales også noe bedre tetting ved gjennomføring av lufting fra forbrenningstoallett (tetting i netting ved luftespalte). Dette for å hindre at fugler eller gnagere tar seg inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at en holder konstruksjonen under observasjon, og eventuell forsterkning eller refundering av tresøyler kan være aktuelle tiltak ved aktive bevegelser i konstruksjonen.

Vinduer

TG 2

Vinduer i fritidsboligen er utført av 1+1 lags koblede vinduer med rammeverk av tre. Disse tyder på å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe slitasje på de opprinnelige vinduene. Dette omfatter noe avflassing av maling stedvis innvendig, samt enkelte svake tettelister mellom karm og vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer - nyere

TG 1

Det er tre-lags isolerte vinduer med rammeverk av tre på et av vinduene i stue, samt på et av soverommene og bad. Disse er merket 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

TG 1

Hovedinngangsdør er av en isolert tredør. Denne er i henhold til eier av nyere dato. Verandadør er av en tredør med 1+1 lags koblet glass i vindu.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Det er oppført terrassekonstruksjon tilhørende fritidsboligen. Konstruksjonen er oppført av et impregneret trebjelkelag anlagt på grus. Videre er konstruksjonen av behandlet gulvbord av tre.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Tilstandsrapport

Vindfang: tregulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Stue: tregulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Soverom: tregulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Soverom: tregulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Grunnmuren er oppført av et trebjelkelag anlagt på underliggende ringmur og pilarer av betong. Trebjelkelaget antas å være isolert med rundt 15 cm mineralull.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert nokså omfattende skjevheter i konstruksjonen. Det er registrert opp mot 50 mm høydeforskjell i stue. Dette må regnes å være betydelige skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør holdes under observasjon over lengre tid for å avdekke eventuelle aktive bevegelser i denne. Det kan være aktuelt med refundamentering eller stabilisering av konstruksjonen, men eventuelle tiltak på konstruksjonen bør vurderes ut fra resultat av observasjoner. Det vil være nokså omfattende tiltak knyttet til stabilisering av konstruksjonen, og det vil være knyttet stor usikkerhet hva gjelder omfang og kostnad med et slikt tiltak. Det antas at betongpilarer i kryperommet kan være svakt isolert, noe som vil kunne medføre at disse er utsatt for bevegelser i grunn og kan være årsak til bevegelser i konstruksjonen. Ringmuren fremstår ved observasjoner av denne som i normalt god stand utvendig.

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Fritidsboligen er utført av et dobbelt pipeløp av lettklinkerelementer. Pipeløpet er tilkoblet en vedovn i stue, samt en lukket peis. Det er sotluker tilgjengelig fra stue.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er under 30 cm avstand fra vedovn til treverk på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Krypkjeller

TG IU

Det er et kryperom under fritidsboligen. Dette er ikke tilgjengelig for undersøkelser på befaringstidspunktet som følge av at luke er skrudd fast. Det antas at kryperommet er begrenset isolert og fuksikkert.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det er luke, men denne er skrudd fast på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Bad: tregulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Diverse utstyr: dusjkabinett, gassfyrte varmeovn, vanntank, vannpumpe, vaskeservant med to-greps blandebatteri, underskap av trefronter, speil, gassfyrte varmtvannsbereider.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet brukes i dag ved at en bærer inn vann og har en beskjeden bruk med tanke på fuktpåkjenning. Med bakgrunn i at badet er utført uten sluk og tettesjikt/membran må baderommet påregnes oppgradert dersom dette skal utsettes for større fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Det er ikke foretatt hulltaking da baderommet er av en slik konstruksjon at det er mulig å gjøre fuktmålinger direkte i tilgjengelig treverk i rommet (baderommet er utført uten tettesjikt/membran). Det er gjennomført stikkprøver i treverk på gulv i baderommet. Det er ikke registrert fuktpåkjenning ved stikkprøver.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken: tregulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Diverse utstyr: gassfyrte kjøleskap, benkeplate av laminat, diverse hyller, benkeplate av tre, underskap/skuffer av malte trefronter, gassfyrte komfyr med stekeovn og koketopp, overskap av malte trefronter, vaskekum med to-greps blandebatteri.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Det er ikke etablert fungerende avtrekk/kjøkkenhette på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

1. ETASJE > DO

Overflater og konstruksjon

TG 1

Do: tregulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.
Diverse utstyr: gassfyrte varmeovn, gassfyrte forbrenningstolett, urinal, overskap av trefront.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Det innvendige sanitæranlegget er av enkel karakter. Det er en vanntank av plast hvor det er muligheter for tilkobling av vannpumpe. Videre er det enkle plastrør som fører vann frem til gassfyrte varmtvannsbereder og vask/dusjkabinett.

Avløpsrør

TG 1

Avløpsanlegget er av enkel karakter. Det er avløpsrør, antatt med direkte utslipp av gråvann, av plast både fra vask og dusj.

Ventilasjon

TG 1

Rom for varig opphold er naturlig ventilert med lufteventiler i vegg.

Elektrisk anlegg

TG IU

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.

Det er ikke innlagt strøm i fritidsboligen, men det er etablert solcelleanlegg. Anlegget er ført åpent på vegger og i himling, anleggets sentral og batteri er plassert på stue. Det er også et eget solcelleanlegg for vannpumpe og forbrenningstolett, sentral og batteri plassert på soverom. På generelt grunnlag anbefales det gjennomført utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget i forbindelse med salget av eiendommen.

Branntekniske forhold

TG 0

Det er montert røykvarslere i fritidsboligen. Det er brannslukningsutstyr i form av pulverapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er i henhold til NGU's kartløsning oppført på morenegrunn. Dette må regnes for å være normalt stabile masser.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmuren er utført av en ringmur av støpt betong. Videre er konstruksjonen av et trebjelkelag anlagt på underliggende ringmur. Det antas at trebjelkelaget er isolert med rundt 15 cm mineralull. Det er kryperom under fritidsboligen. Det er i henhold til bygningstegninger også supplert med betongpilarer i kryperommet under fritidsboligen.

Tilstandsrapport

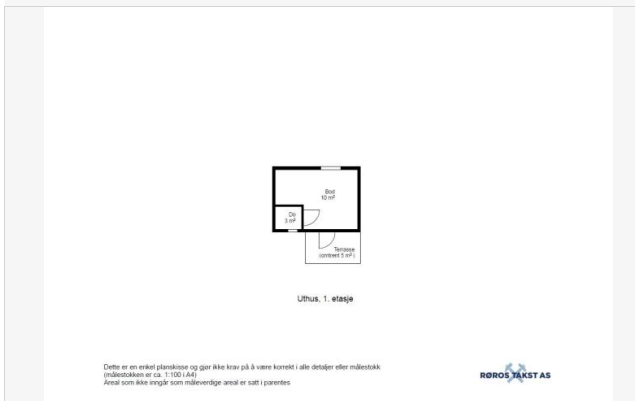
Terrengforhold

⚠ TG 0

Terrenget på eiendommen har slak helling fra sør-vest mot nord-øst.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Grunnmur: Grunnmuren er utført av et trebjelkelag anlagt på underliggende betongpilarer.

Vegger med vinduer og dører: Veggkonstruksjonen er oppført av et uisolert bindingsverk av tre. Veggkonstruksjonen er kledd utvendig med stående behandlet tømmermannspanel av tre. Vinduer er av 1+1 lags koblede vinduer med rammeverk av tre. Enkel tredør som inngangsdør.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er oppført som et saltak. Konstruksjonen er oppført av plassbygde takstoler av tre. Konstruksjonen er uisolert.

Tekking: Taket er tekket med aluminiumstakplater. Undertaket er av taktro av tre. Vindskier, frontbord og toppbord er av behandlet treverk. Takrenner, nedløp og takfotbeslag er av plastbelagt stål.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	68	66	2	Vindfang , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Bad , Do	Bod
Sum	68	66	2		

Kommentar

Det er i tillegg oppført en terrassekonstruksjon tilhørende fritidsboligen, denne er omtrent 85 kvm totalt, inkludert takoverbygg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noe endre inndeling internt i fritidsboligen. Det vurderes ikke at endringer utløser søknadsplikt.

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:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	13	3	10	Do	Bod
Sum	13	3	10		

Kommentar

Det er i tillegg oppført en terrassekonstruksjon på omtrent 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2023	Ole Erik Feragen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	132	966		0	1074.1 m ²	I henhold til matrikkelbrev, datert 04.11.2020, har eiendommen areal 1074.1 kvm.	Eiet

Adresse

Brekkeveien 1945

Hjemmelshaver

Grytan Grethe Lill Hansen

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Avkjørsel til eiendommen fra offentlig vei (fylkesvei). Det foreligger avtale vedrørende veirett. Det er ikke sjekket om det foreligger avkjøringsstillatelse. Dette anbefales sjekket hos Statens vegvesen.

Tilknytning vann

Det er ikke innlagt vann i fritidsboligen. Det er vannpost på eiendommen.

Tilknytning avløp

Det er ikke etablert avløpsanlegg på eiendommen. Direkte utslipp av gråvann fra kjøkken og bad.

Regulering

Eiendommen omfattes av "Kommuneplanens arealdel 2019-2029", ikrafttredelsesdato 27.05.2021. Arealformålet er avsatt til "fritidsbebyggelse, områdenavn EF29".

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
500 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Matrikkelbrev			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått	0	Nei
Opplysninger fra Røros kommune vedrørende vei, vann, avløp og regulering			Gjennomgått	0	Nei
Bygningstegninger			Gjennomgått	0	Nei
Tinglyst veirett			Gjennomgått	0	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.
- Fuktsøk: 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 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 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RF1586>

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