

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Togstadvegen 77, 2100 SKARNES

 SØR-ODAL kommune

 gnr. 82, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m<sup>2</sup> BRA-i: 85 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.11.2024

Rapportdato: 14.11.2024

Oppdragsnr.: 12085-1177

Referansenummer: YX4805

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus

Vår ref:



 | GLÅMDAL  
TAKST AS

Medlem av  
  
Norsk takst



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## GLÅMDAL TAKST AS

### Rapportansvarlig

Pål Tuhus

Uavhengig Takstingeniør

paatuhu@online.no

901 81 950



# 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

## Enebolig - Byggeår: 1930

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har i dag støpt plate på mark etter at tidligere krypkjeller er fyllt igjen. Grunnmur av sparesteinsbetong i opprinnelig del og isolerte rungmursegmenter i tilbygg. Vegger av bindingsverk kledd utevndig med stående trepanel. Opprinnelig del isolert med ukjent mengde og type isolasjon. Utvendig svartpapp direkte på bindingsverk og liggende spikerslag direkte på svartpapp. Tilbygg er av tidligere eier opplyst være isolert med 15 cm mineralull. Vindsperre av asfaltplate. Utvendig krysslekting med helhetlig lufting av kledningen. Takkonstruksjonen på opprinnelig del har sperrekonstruksjon. Lukket takkonstruksjon på tilbygg.

Taktekkingen er av enkelkrummet betongtakstein. Undertak er stikketak fra opprinnelig byggeår og sutakplater på tilbygg.

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. etg og trevinduer med koblet glass i 2. etg.

Hvitmalt/lakkert inngangsdør med frittliggende terrasse å ca 35m<sup>2</sup> med trykkimpregnert spaltegulv og rekkverk mot gårds/parkeringsplass.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat i 1.etg og gamle tregulv og teppe i 2 .etg.

Veggene har trepanel og mdf-plater.

Innvendige tak har mdf-staver og panel.

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn etter at opprinnelig bjelkelag i 2019 ble revet, fylt opp mellom ringmurer og støpt gulv i hele 1. etasje. I følge tidligere eier er det 20cm isolering i grunnen og 10cm tykkelse på betongplate. Betongdekke mellom isolerte ringmurelementer på tilbygg.

Gammelt trebjelkelag med store skjveheter og svikt mellom 1. og 2. etg.

Boligen har nyere elementpipe med vedovn og sotluke i spisestue.

Noe smal malt tretrapp mellom etasjene.

Innvendig formpresset dør fra 2019 til bad og en trefyllingsdør til bod. Åpne felter mellom resterende rom i 1. etg.

Gamle plassbygde dører mellom rommene i 2. etg

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/vaskerom

Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. TEK 17 er referansegrunnlag for vurderingene.

Det foreligger ingen dokumentasjon rundt oppbygning av badet og det er påvist større avvik som bl.a feil fall på gulv (motfall), utette våtsoner og feilmonterte våtromsplater.

Veggene har baderomsplater og mdf-staver i himling.

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegger og terskel. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av heltre med profilerte fronter, laminerte benkeplate med laminatgulv på vegg over benkeplate.

Integrert stekeovn og platetopp. Nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap. Kurser er delvis merket med påskrift i fordelerskap.

Vannrør av kobber fra bereder til servant på bad. Stoppekran i rørskap på bad.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert en varmpumpe luft-luft i spisestue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Skjult elektrisk anlegg fra 2019 i 1. etg. og åpent anlegg fra ca 2023 i 2. etg.

Sikringsskap med automatsikringer i bod under trapp og utvendig målerskap.

Røykvarsler i begge etasjer.

Brannslukker i bod

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.  
Terrenget rundt boligen er hovedsakelig flatt, men stedvis fall mot bygningskropp.  
I tillegg er takrennedløp avsluttet uten kontrollert bortledning.  
Ukjent alder og materiale på utvendige stikkledninger for vann og kloakk (ikke synlig).  
Oppstikk i fordelerskap på bad har vannledning av plast.  
Installert nytt FANN minirensesanlegg 2023

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

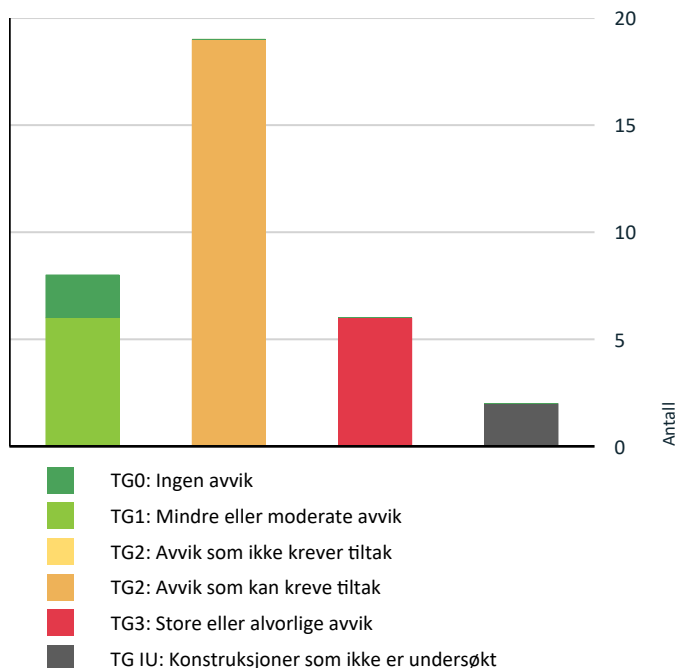
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Byggesøknad mangler på tilbygg fra 2019.  
Det foreligger ingen dokumentasjon rundt uavhengig kontroll av våtrommet.  
Det foreligger en byggetillatelse fra 22.07.1987 for tilbygg/omdisponering av hytte. Tilbygget er senere revet og bygget nytt med endret takfasade. Tilbygget er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om fjerning, tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Arealet på tilbygget er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

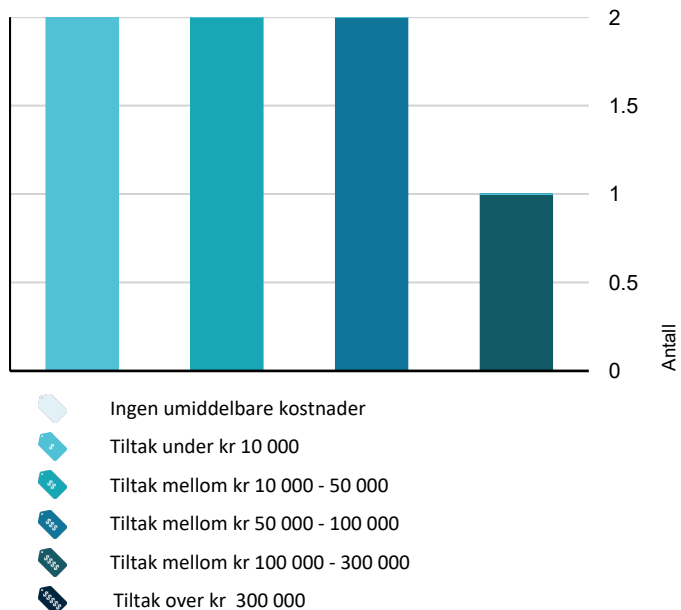
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Hjemmelshaver/ansvarlig selger plikter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten for å sjekke at opplysninger er korrekte samt påpeke feil, presisere opplysninger eller gi ytterligere informasjon.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. etg. > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. etg. > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
!	Utvendig > Taktekking	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Overflater - 2. etg.	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etg. > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOG



**Byggeår**  
1930

### Kommentar

Byggeår er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Eiendommen ble etablert i 1926.

## Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg og modernisering	<p>I følge tidligere tilstandsrapport ble det utført følgende:</p> <p>Tilbygget entre og bad. Bygningsmessige arbeider er utført i privat regi. Membran/gulvbelegg på gulv på bad er lagt av innleid gulvlegger. Skiftet takstein og takrenner, taknedløp og beslag. Det er beholdt det tidligere undertaket og lektene. Arbeider er utført i privat regi.</p> <p>Ny fasadekledning på fasadaer mot nord, øst og vest på opprinnelig del. Etterisolering innvendig i 1. etasje. Montert nye vinduer i hele 1. etasje. Arbeider er utført i privat regi.</p> <p>Revet bjelkelag i 1. etasje i opprinnelig del. Fylt opp mellom ringmurer og støpt gulv i hele 1. etasje. Det er opplyst isolering i grunnen på 20 cm og tykkelse på betongplate på 10 cm. Lagt og montert nye overflater i hele 1. etasje med unntak av himling. Installert nytt ildsted. Montert kjøkkeninnredning som ble kjøpt brukt. Arbeider er utført i privat regi.</p> <p>Endret strøminntak fra luftspent til å ligge i bakken. Utført av Myhre elektro. Nytt strømplegg i hele 1. etasje og delvis i 2. etasje. Det er opplyst at føringer er lagt i privat regi og at det er Myhre Elektro som har utført koblinger. Nytt opplegg for vann og avløp. Arbeider er opplyst utført av faglært rørlegger i privat regi.</p>
2023	Modernisering	Nytt minirensanlegg
2024	Modernisering	Installert hurtiglader el-bil. Nytt elektrisk i deler av 2. etasje. Nye utelys.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av enkelkrummet betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Undertak er stikketak fra opprinnelig byggeår og sutakplater på tilbygg.

**Årstill:** 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst i tidligere tilstandsrapport fra 2022.

### Vurdering av avvik:

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

Erfaringsmessig er det svekkelser på stikketak av denne alder og undertaket bør ikke anses som helhetlig vannrett.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

# Tilstandsrapport

Forhold på loft bør følges med på ved kraftig nedbør for avdekking av eventuelle lekkasjer.

## ! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilbygg fra 2019 og resterende del av takflater mangler snøfangere.



Takrennenedløp kun med utkast.

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Opprinnelig del isolert med ukjent tykkelse mineralull. Utvendig svartpapp direkte på bindingsverk og liggende spikerslag direkte på svartpapp. Tilbygg er opplyst isolert med 15 cm mineralull. Vindsperre av asfaltplate. Utvendig krysslekting med helhetlig lufting av kledningen. Fasader er kledd med stående trepanel. Det er opplyst av tidligere eier at bunnsviller ble kontrollert og skadede deler ble skiftet ut i forbindelse med renoveringen i 2018-2019.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Liten/ingen luftning bak kledning

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen på opprinnelig del har sperrekonstruksjon. Loft over flat himling i 2.etg. er pga. manglende stige kun mulig å inspisere fra lav krakk/stol gjennom liten inspeksjonsluke i trapperom.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen lufterister i gavlspisser eller luftespalter oppunder skråtak.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ytterligere undersøkelser gjelder særlig gjenbygde deler av takkonstruksjon/skråtak (naturlig å utføre ved utskiftning av takteking). Bygningsfysikken med ventilering av loft og fuktspærre mot bolig/oppvarmet del må spesielt vurderes ved utbedringer som etterisolering (konstruksjon uten dampspærre og sponisolering var vanlig for byggeåret)



# Tilstandsrapport



## TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen på tilbygg er helt gjenbygget og uten dokumentasjon. Synlige luftespalter i gesimskasser og utstikkende lufterør i gavlspiss kan vitne om at luftning av konstruksjonen er ivaretatt, men ytterligere undersøkelser må påregnes.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Etablere adkomst til loft via innvendig eller utvendig loftluke.



Utsykkende sannsynlig lufterør i gavlspiss



Luftespalte i gesimskasse

## TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. etg og trevinduer med koblet glass i 2. etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vinduer mangler vannbord/vannbrett over vinduer. Omramming er flere steder ført helt ned på underliggende vannbrett.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vannbrett over vinduer bør etableres for å hindre fuktinntregning, fukt og råtekader.

Løsningen på omramming tett på vannbrett medfører økt fare for råteskader.



Vinduer med kun vannbrett under

## TG 2 Dører

Hvitmalt/lakkert inngangsdør med

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Dør mangler vannbord/vannbrett i overkant. Slarkete/løs elektronisk dørlås.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vannbrett over dør bør etableres for å hindre fuktinntregning. Dørlås bør festes.



Manglende vannbrett over dør

# Tilstandsrapport



Løs elektronisk dørlås

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frittliggende terrasse å ca 35m<sup>2</sup> med trykkimpregneret spaltegulv og rekkverk mot gårds/parkeringsplass.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat i 1.etg  
Veggene har trepanel og mdf-plater.  
Innvendige tak har mdf-staver og panel.

### TG 2 Overflater - 2. etg.

Overflater i 2. etasje med malte gamle tregulv og tepper på gulv, malt trepanel på vegger og i himling.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Sprekker mellom gulvbord.

Knirk i gulv og grove skjevheter på gulv.

Bjelkelag gynger mye under belastning.

Det mangler belistning.

Hull i innvendig kledning etter tidligere vindu.

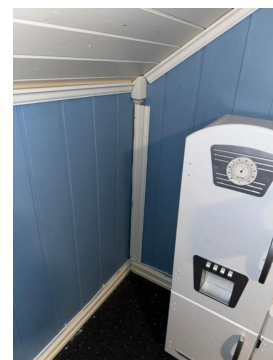
### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

2. etg fremstår som moden for renovering.



Hull etter tidligere vindu.



Ufagmessige avslutninger på innvendig platekledning og belistning.



Skade i gulv,

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn etter at opprinnelig bjelkelag i 2019 ble revet, fylt opp mellom ringmurer og støpt gulv i hele 1. etasje. I følge tidligere eier er det 20cm isolering i grunnen og 10cm tykkelse på betongplate. Betongdekke mellom isolerte ringmurelementer på tilbygg. Gammelt trebjelkelag mellom 1. og 2. etg.

Det er kontrollmålt to rom i hver etasje med en registrert skjevhet/høydeforskjell

Spisestue: 15mm over hele rommet og 10mm innenfor 2 meter.

Stue: 10mm hele rommet og 5mm innenfor 2 meter.

Hovedsoverom 2. etg: 50mm over hele rommet og 30mm innenfor 2 meter.

Soverom nord-øst : 60mm innenfor 2,7 meter.

Kontrollen fritar ikke boligen for ytterligere skjevheter da det kun er tatt stikkprøver.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist i 1. etg.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Avstiving av etasjeskille mellom etasjene må påregnes ved oppretting. Sprekker mellom gulv og gulvlister bør tettes ved enten flytte eksisterende lister evt. ny vaskelist på ytterside.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Større glipper mellom gulv og gulvlister i spisestue og stue.



Målt ca 60 mm høydeforskjell på gulv fra vindu mot hjørnet i venstre kant av bildet.



Det er målt 55mm høydeforskjell over hele rommet på hovedsoverom.

## ! TG 2 Radon

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har nyere elementpipe med vedovn og sotluke i spisestue.

## Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

## Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

# Tilstandsrapport



Sprukken ildfast stein i vedovn.

## TG 2 Innvendige trapper

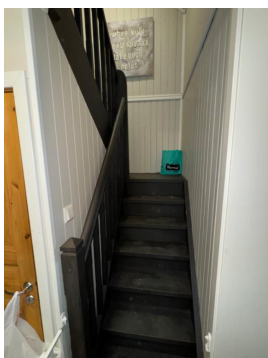
Boligen har noe smal malt tretrapp mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig formpresset dør fra 2019 til bad og en trefyllingsdør til bod.

Åpne felter mellom resterende rom i 1. etg.

Gamle plassbygde dører mellom rommene i 2. etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Forhøyet slitasje og skjevheter på dører i 2.etg.

Dør til bad tar noe i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes utskiftning av dører i 2.etg. og justering av dør til bad.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Eksempel på dør 2.etg.

## VÅTROM

### 1. ETG. > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. TEK 17 er referansegrunnlag for vurderingene.

Det foreligger ingen dokumentasjon rundt oppbygning av badet.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETG. > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og mdf-staver i himling.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Det er ikke benyttet bunnlist eller fuget med silikon mellom belegget og veggplate. Plateender er ikke forseglet med silikon.

Hjørnelist i det ene hjørnet har løsnet i nedkant.

Vegg mot kjøkken er lektet ut, åpent treverk i underkant av baderomsplatene, det er ikke tilslutning mellom gulvmembran og veggmembran på denne vegg.

Utett våtsone under servant (stort hull i våtromsplate).

### Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

# Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.



Vegg mot kjøkken er lektet ut, åpent treverk i underkant av baderomsplatene, det er ikke tilslutning mellom gulvmembran og veggmembran på denne vegg.



Løs hjørnelist



Hull i våtromsplate under servant (utett våtsone)



Drensrør fra vannfordelingskap stopper midt i våtromsplate.

## 1. ETG. > BAD/VASKEROM

### ! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegger og terskel. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Påvist feil fall på gulv (6mm motfall) fra utsiden av dusjkabinett og mot dør, men pga. kantforhøyningen ved dørterskel vil eventuelt lekkasjevann fra utsiden av dusj ledes til sluk før det renner ut av rommet.

Dusjsonen i rommet har kun 9mm lokalt fall mot sluk fra fremkant kabinett. For dusjsonen kreves det i TEK 17 fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men er langt fra optimalt. For å fjerne avviket må det foretas utbedring av fallforhold. Det må påregnes fortsatt bruk av tett dusjkabinett i rommet hvor avløp føres rett ned i sluk. Dette fjerner ikke avviket, men forhindrer store deler av fuktbelastningen overflater vil kunne få uten tett kabinett.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Målt høyde 19mm v/sokkel til dusjkabinett (høyeste punkt)



28mm topp sluk = 9mm fall mot sluk fra fremkant kabinett

# Tilstandsrapport



22mm midt i rommet = 3mm lavere enn fremkant kabinett



25mm ved gulv dørterskel = 6mm lavere enn fremkant kabinett.

1. ETG. > BAD/VASKEROM

## ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Utette rørgjennomføringer i forbindelse med servant og vannfordelingskap, nevnt i punktet "overflater vegger"

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Dokumentasjon fra "uavhengig kontroll" bør innhentes, om mulig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETG. > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETG. > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETG. > BAD/VASKEROM

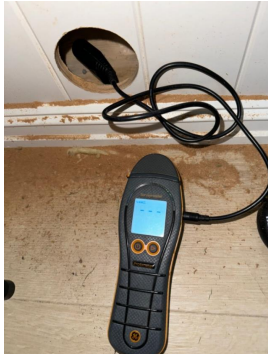
## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETG. > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av heltre med profilerte fronter, laminerte benkeplate med laminatgulv på vegg over benkeplate. Integriert stekeovn og platetopp. Nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende silikonfuge mellom benkeplate og bakvegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Legge en silikonfuge for å hindre fuktinntrengning/vannspøl fra oppvaskkum.



### 1. ETG. > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Kurser er delvis merket med påskrift i fordelerskap. Vannrør av kobber fra bereder til servant på bad. Stoppekran i rørskap på bad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er hull i bunn av fordelerskap slik at evt. lekkasjevann vil renne rett ned i vegg og ikke ut på badegulv (med feil fall).

Fordelerskap har skader i front og ramme.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system i kjøkkenbenk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Utbedring/utsiftning av front på fordelerskap må påregnes.

Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene på kjøkken.

Utetthet i fordelerskap må utbedres



Hull i bunn av fordelerskap.



Skadet front på fordelerskap

#### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstill: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist lufting eller stakemuligheter på avløpsanlegget.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på minireseanlegget for å kunne se hva som kreves ved slike anlegg.

## Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## Varmesentral

Det er installert en varmepumpe luft-luft i spisestue.

Årstall: 2013      Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2019

## 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.*

Skjult elektrisk anlegg fra 2019 i 1. etasje. og åpent anlegg fra ca 2023 i 2. etg.

Sikringskap med automatsikringer i bod under trapp og utvendig målerskap.

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.

**1930 Ukjent om når det elektriske anlegget evt er totalt rehabilitert, men det foreligger samsvarserklæringer på omfattende utbedringer og utskiftninger fra 2022**

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

**Nei Tidligere eier opplyste om at deler av arbeid på el-anlegg fra 2019 ble utført i privat regi.**

**Ingen dokumentasjon på arbeider med unntak av byttet el-tavle og montert utvendig målerskap.**

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

**Ja 2019: Myrhe Elektro: Byttet el-tavle og montert utvendig målerskap. Øvrig installasjon er ikke omfattet av denne samsvarserklæringen.**

**2022: Myrhe Elektro: Lagt opp til lys og stikk 2.etg. En ny kurs til sov øst 2.etg. Skjøtt hovedjording under trapp. Skiftet defekt sikring til stue. Skiftet 13A kurs til 10A.**

**2023: Myrhe Elektro: Lagt opp installasjon for Fann avløpsanlegg etter beskrivelse med direkte strøm for avløpspumpe og medfølgende styring for vifte i kum. Lagt oppstikk til doseringspumpe og oppvaskmaskin i benk fra eks skjultanlegg på kjøkken.**

**2023: Myrhe Elektro: Satt opp ekstra dobbelt stikk i kjøkkenskap slik at kunde kan plugge inn selvreg. varmekabel ved behov, denne er strippet utvendig på pex rør.**

**2024: Hagen & Lindstad AS: Montere DEFA lader, MFK-552885, ca 10m, 3G6, 2x25A. Ny kurs til elbillader fra NEK 399 skap ute.**

**2024: Myrhe Elektro: Jordfeil på kloakanlegg pga sikring løser ut. Feil funnet i kloakpumpe, denne ble koblet ut i boks**

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

# Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 På grunnlag av manglende dokumentasjon anbefales en kontroll av anlegget.**

**Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.**

## Generell kommentar

Arbeid i forbindelse med modernisering, tilbygg og bad mangler dokumentasjon/samsvarserklæring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Tilbygg uten dokumentasjon.

## TG 0 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 forenklede 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.*

Røykvarslere i begge etasjer.  
Brannslukker i bod

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Boligen står i dag med plate på mark etter at tidligere krypkjeller er fylt igjen.

Denne byggemetoden med støpt plate på mark (uten kjeller) er sjelden utsatt for problemer med tanke på drenering.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av sparesteinsbetong i opprinnelig del og isolerte rungmursegmenter i tilbygg.

Deler av grunnmur er isolert utvendig med isopor.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Grunnmuren fra byggeår har stedvis noe sprekkdannelser som må sees som normalt med tanke på alder..

Grunnmur som ligger skjult bak isopor lar seg ikke inspisere og hvor ytterligere sprekker kan forekomme.

#### Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Forsøgling av sprekker.



Sprekk i gammel grunnmur

# Tilstandsrapport



Grunnmur delvis forblendet med isopor.

## ! TG 3 Terrenghold

Terrenget rundt boligen er hovedsakelig flatt, men stedvis fall mot bygningskropp. I tillegg er takrennedløp avsluttet uten kontrollert bortledning.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Spesielt terreng mot nord heller inn mot bolig. Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales etablering av fall på terreng ut fra boligen rundt det hele.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon på minirensanlegg/utførelse

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig



## ! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent alder og materiale på utvendige stikkledninger for vann og kloakk (ikke synlig).

Oppstikk i fordelerskap på bad har vannledning av plast.

## ! TG 2 Septiktank

Installert nytt FANN minirensanlegg 2023

Årstall: 2023

Kilde: Eier

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje som er registrert som nedbrent/revet i kommunens register.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Gammel garasje på 22m<sup>2</sup> uten fast dekke på grunn (grusdekke).

Vegger i enkelt trekonstruksjon kledd utvendig med dårlig panel og salet takkonstruksjon med plassbygde takstoler tekket med plater.

Mangelfulle takrenner og nedløp.

Gammel vippeport i front som går tregt i skinner samt en gangdør på siden med skader.

Bygningen er registrert som revet/nedbrent i kommunens arkiver og hvor det fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om fjerning.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.



# 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

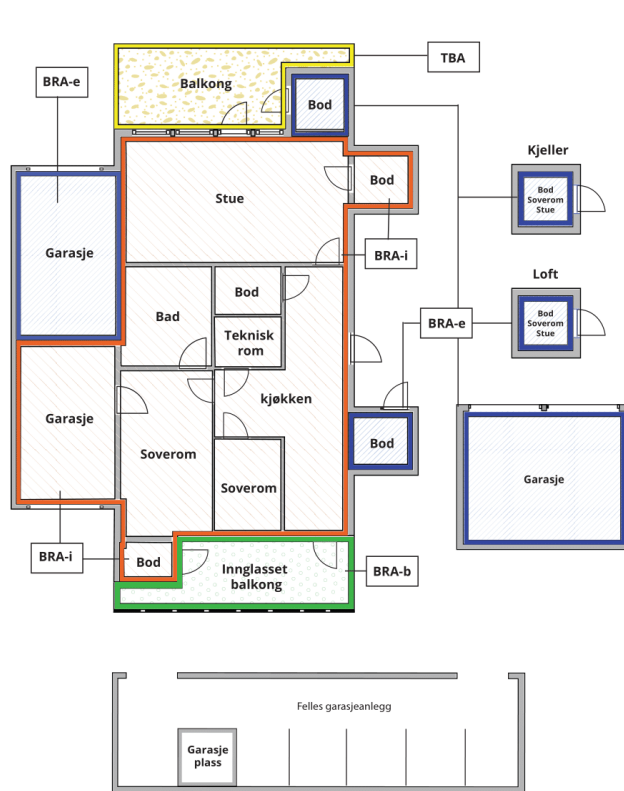
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etg.	58			58			58
2.etg	27			27		13	40
<b>SUM</b>	<b>85</b>					<b>13</b>	<b>98</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>85</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.	Entré , Bad/vaskerom , Trapperom , Kjøkken , Spisestue , Stue , Bod		
2.etg	Trapperom , Soverom , Soverom 2		

### Kommentar

Himlingshøyde i 2. etasje er ca. 1,9 meter og deler av det medtatte arealet kan ha himlingshøyder som er rett under 1,9 meter grunnet større skjevheter på konstruksjonene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Byggesøknad mangler på tilbygg fra 2019.

Det foreligger ingen dokumentasjon rundt uavhengig kontroll av våtrommet.

Det foreligger en byggetillatelse fra 22.07.1987 for tilbygg/omdisponering av hytte. Tilbygget er senere revet og bygget nytt med endret takfasade. Tilbygget er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om fjerning, tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Arealet på tilbygget er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

### 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

*Kommentar:* Tilbygd entrè og bad/vaskerom og gjort oppgradering på hele huset i tidsrommet 2018-2022. Alt av utført arbeid med tilbygg og bad mangler dokumentasjon og ble i følge tidligere egenerklæring utført av ufaglært (tidligere eier i egen regi). El-anlegg fornyet av fagkyndig elektrikere med dokumentasjon/samsvarserklæringer.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduer 2. etg. er for små til å oppfylle kravene som rømningsveier.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
<b>SUM</b>		<b>22</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

### Romfordeling

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	84	1
Garasje	0	22



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2024	Pål Tuhus	Takstingeniør
	Johan Glenderød Kristoffersen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	82	6		0	1035 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Togstadvegen 77

### Hjemmelshaver

Kristoffersen Johan Glenderød

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet langs FV 286 Togstadvegen på Ullern ved Skarnes, i Sør-Odal Kommune. Ca 3 km til Skarnes som er kommunesenter med off. administrasjon, skoler og forretninger m.v. Eiendommen ligger i landlige omgivelser grensende mot Togstadvegen mot sør og hvor noe støy må påregnes. Nærområdet er preget av skogs- og landbruksarealer med spredt bebyggelse av boliger og næringsbygg.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har ikke offentlig avløp, men privat FANN- minirensanlegg. Avløpsanleggets kapasitet og funksjonalitet er ikke dokumentert. Det påpekes at kommunen fører tilsyn av private avløpsanlegg og kan ved mangler gi pålegg om utbedringer.

### Om tomten

Hovedsakelig flat tomt med noe skrånet terreng mot nord. Uteareal er opparbeidet med plener og gruslagt innkjørsel/parkering.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en byggetillatelse fra 22.07.1987 for tilbygg/omdisponering av hytte. Tilbygget er senere revet og bygget nytt med endret takfasade. Tilbygget er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om fjerning, tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Arealet på tilbygget er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 050 000	2022

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.11.2024		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkel opplysninger, link til tidligere salgsdok.	Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	08.06.2022	Tidligere tilstandsrapport utført av Øystein Opås Takstforretning v/Anders Austad	Gjennomgått	19	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YX4805>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon