






Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Waldemar Aunes veg 15 D, 7027 TRONDHEIM
-  TRONDHEIM kommune
-  gnr. 100, bnr. 158
-  Andelsnummer 393

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 10.01.2025

Rapportdato: 13.02.2025

Oppdragsnr.: 14730-1475

Referansenummer: TK6456

Autorisert foretak: Trøndelag boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Persen

Vår ref:



TRØNDELAG BOLIGTAKST AS
En faglig vurdering



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Trøndelag boligtakst AS

Trøndelag boligtakst AS besitter svennebrev/mesterbrev i tømmerfaget og er videreutdannet via Norsk Takst og Norges eiendoms akademi. Trøndelag boligtakst AS er godkjent våtromsbedrift for kontroll og tilstandsanalyse av våtrom. Bedriften innehar med dette 21 års kompetanse innen bygg og takseringsfaget. Trøndelag boligtakst AS holder seg kontinuerlig faglig oppdaterte etter forbundets krav til etterutdanning.



TRØNDELAG BOLIGTAKST AS
En faglig vurdering

Rapportansvarlig

Jo Persen

Uavhengig Takstingeniør

jo@trondelagboligtakst.no

958 34 094



TRØNDELAG BOLIGTAKST AS
En faglig vurdering

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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

- 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
- løsløse 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

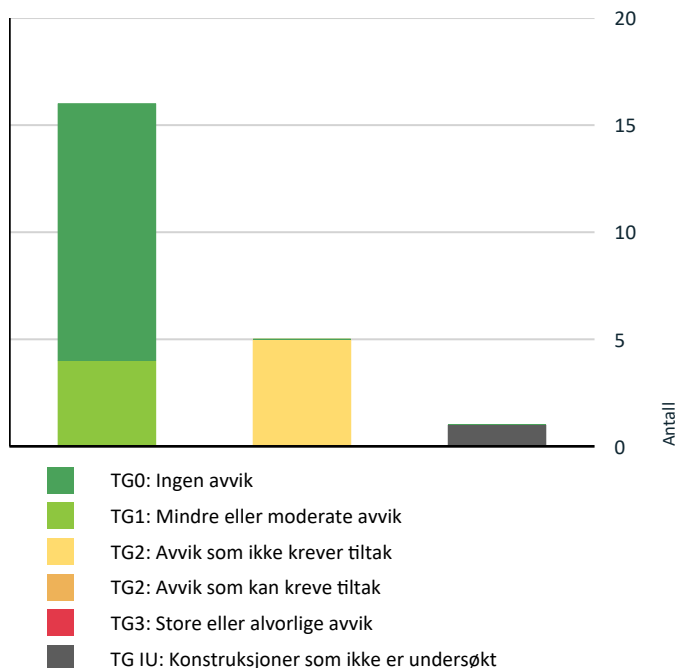
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Kommunepakke er ikke innhentet av takstmannen og det er følgende ikke foretatt kontroll av dagens planløsning opp mot siste godkjente tegninger hos kommunen med vurdering av eventuelle ulovligheter tilknyttet dagens bruk.

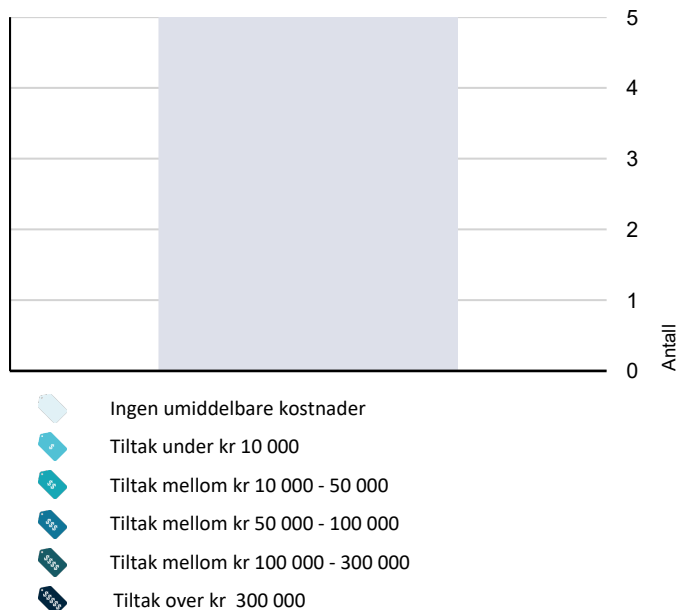
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av rekvirent. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, grunnforhold, felles trapper, felles kjeller og felles loft. Andelen kan likevel ha et brøkmessig økonomisk vedlikeholdsansvar tilknyttet disse bygningsdelene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1967

Anvendelse

Boligformål

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass datert 1989 og 1999.

Årstall: 1989 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utover påregnelig aldrings/bruksslitasje registreres ikke vesentlige tilstandssvekkelser eller funksjonsavvik. Isolerglass vinduer fra 1990 - tallet har passert normal forventet funksjonstid. Ytelse av tetthet med isolerende egenskaper reduseres med alderen og risiko for punkteringer forhøyes.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder og redusert gjenværende funksjonstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Utvendige fasader med vinduer er vanligvis underlagt borettslagets ansvars/vedlikeholds område.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Leiligheten har malt kompakt ytterdør med brann og lyd klassifiserte egenskaper av ukjent nøyaktig alder mot fellesareal. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 1989.

Årstall: 1989 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utover påregnelig bruksslitasje og utvendig værslitasje tilknyttet balkongdør registreres ikke vesentlige tilstandssvekkelser eller funksjonsavvik. Isolerglass i balkongdør har passert normal forventet funksjonstid. Ytelse av tetthet med isolerende egenskaper reduseres med alderen og risiko for punkteringer forhøyes.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder og redusert gjenværende funksjonstid for balkongdør.

TG-1 på hovedytterdør mot fellesareal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Utvendige fasader med ytterdører er vanligvis underlagt borettslagets ansvars/vedlikeholds område.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong med utgang fra stue mot sør-vest. Balkong er oppført av en betong og stål konstruksjon av ukjent nøyaktig alder med dekke av impregnerte terrassebord. Rekkverkshøyde tilfredsstillende gjeldende forskriftskrav. Ingen tiltaksbehov registreres på befaringsdagen.

Balkongkonstruksjon med fasader er forøvrig vanligvis underlagt borettslagets ansvarsområde.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Innvendige overflater er i sin helhet fornyet i 2023 og fremstår uten skader eller tiltaksbehov. Eventuelle kosmetiske tiltaksbehov er ikke underlagt rapportens mandat hvor normal bruksslitasje må påregnes.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er et betongdekke. Ved enkel nivellering av etasjeskille registreres ikke vesentlige helningsavvik/skjevheter. Avvik utover dagens toleransekrav ved oppføring av boliger er likevel påregnelig, alder og datidens byggeforskrift/utførelse tatt i betraktning.

TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten er tilknyttet et felles pipeløp av teglstein fra byggeåret. Pipeløpet er rehabilitert med stålinsats i regi av borettslaget i perioden 2020/2021. Det er ikke etablert ildsted i leiligheten. Sotluke ved fellesareal i kjeller. Det er ikke opplyst om pålegg eller fyringsforbud fra lokalt brann og feiervesen.

Utover dette har undertegnede ikke spisskompetanse på vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt brann og feiervesen og borettslaget. Vedlikehold av pipeløp er vanligvis underlagt borettslagets ansvarsområde.

Før eventuell etablering av ildsted anbefales kontakt borettslag og lokalt brann/feiervesen for detaljert informasjon og krav. Til orientering er tiltak på felles pipeløp meldepliktig kommune.

TG-1 er satt på omtalt rehabilitering.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er rehabilitert i sin helhet i 2023. Det er benyttet ansvarlige foretak på elektriker, rør og membran arbeider. Skjult utførelse av tettesjikt er dokumentert i form av bilder. Det fremlegges faktura for respektive fag og produktbeskrivelser på membran komponenter.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Badet har flis på vegger og malte bygningsplater med spotter i himling. Overflater fremstår uten anmerkede tiltaksbehov.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det verifiseres en høyde forskjell fra underkant av dørterskel mot tilstøtende rom til overkant av slukrist i delvis nedsenket dusjsone på ca 35mm. Fuktsikring mot dørterskel ivaretar vannsikkerheten.

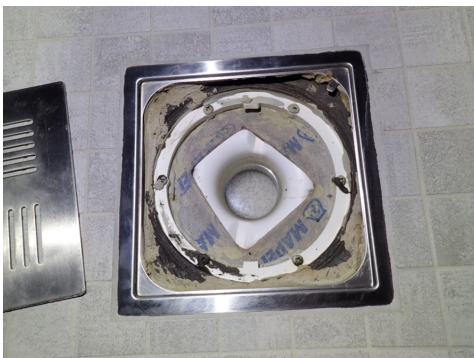
Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har sluk av plast og smøremembran med dokumentert utførelse. Det registreres klemt mansjett/membran med mekanisk innfestet klemring av rustfri stål til sluk. Under besiktigelsen registreres ikke utettheter eller symptomer på svikt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Sluk av plast fra 2024 i delvis nedsenket dusjsone.

ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, dusjnise og opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke anmerket skader eller tiltaksbehov tilknyttet sanitærutstyr med innredning på befaringsdagen.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er etablert naturlig ventilering med tilluft under dørblad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig avtrekk varierer med værforholdene og vil derfor ha en ustabil drift med redusert ytelse av luftutbytte.

TG-2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilering som primærkilde og følgende avvik fra rapportens referansenivå (NS 3600) og gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke mulighet for etablering av mekanisk avtrekk for tilstrekkelig ytelse av luftutbytte etter dagens bruk av våtrom. Da forutsatt at det ikke foreligger interne vedtekter/bestemmelser som hindrer et slikt tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er unnlatt med bakgrunn i tilstøtende murkonstruksjoner mot våtsone. Denne type vegg konstruksjon har ikke hulrom for adkomst til fuktmåling etter hulltakingens intensjon.

Ved visuelle observasjoner registreres ikke symptomer på bakenforliggende skjulte skadeforløp på befaringsdagen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet er helhetlig utskiftet/rehabilitert i regi av selger i 2023 og har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er mekanisk avtrekksvifte integrert i platetopp og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er forskriftsmessig etablert lekkasjedetektor tilknyttet vannstoppventil på gulv og komfyrvakt over stekesone.

Kjøkkenet fremstår som nytt uten registrerte skader, fuktavvik eller tiltaksbehov på befaringsdagen.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter/omluftsfunksjon integrert i platetopp. Kjøkkenet tilføres forøvrig friskluft naturlig via åpningsvinduer og ventilert.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Ventilator med kullfilter/omlufts funksjon vil ha redusert ytelse ved utskifting av forurenset luft fra matlaging. Kullfilteret lagrer fett partikler, men gir sen bortledning av lukt og tilført luftfuktighet.

TG-2 er satt med bakgrunn i ventilator med kullfilter/omlufts funksjon som ikke tilfredsstiller rapportens referansenivå. (NS-3600)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig/periodisk utbytte av kullfilter må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett rommet er helhetlig utskiftet/rehabiliteret i regi av selger i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

På befaringsdagen registreres ikke vesentlige tilstandssvekkelser eller fuktavvik. Naturlig avtrekk varierer med værforholdene og vil derfor ha en ustabil drift med redusert ytelse av luftutbytte.

TG-2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilering som primærkilde og følgende avvik fra rapportens referansenivå (NS 3600) og gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke mulighet for etablering av mekanisk avtrekk for tilstrekkelig ytelse av luftutbytte etter dagens krav til denne type rom. Da forutsatt at det ikke foreligger interne vedtekter/bestemmelser som hindrer et slikt tiltak.

I rom med vann/avløpsinstallasjoner uten sluk anbefales det å etablere lekkasjedetektor tilknyttet automatisk vannstoppeventil etter gjeldende forskriftskrav som et skadeforebyggende tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Omfang av tiltak med historikk på utvendige stikkledninger er ikke kjent. Vanntilførsel er tilknyttet offentlig/kommunal tilførsel. Synlige innvendige vannledninger er av kobber og plast fra år for oppgradering av våtrom, kjøkken og toalettrom i 2023. Rørfordelerskap med sikker avrenning til gulv med sluk er etablert på bad. Hovedstoppeventil er etablert under kjøkkenbenk og ved fellesareal i kjeller.

Det ble ikke registrert lekkasjer eller funksjons/trykk avvik på befaringsdagen. Utover forskriftens krav til undersøkelses nivå har ikke undertegnede rørfaglig bakgrunn. Videre teknisk kontroll av anlegget krever mer utstyr og spisskompetanse. En slik tilstandsvurdering vil eventuelt måtte rekvireres spesielt.

Stikk/stigeledninger inn til leiligheten er av kobber fra byggeåret og er vanligvis underlagt borettslagets vedlikeholdsansvar. Med bakgrunn i alder vil disse ha usikker gjenværende funksjonstid før tiltaksbehov og tilstandsvurderes derfor til TG-2.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

! TG 0 Avløpsrør

Omfang av tiltak med historikk på utvendige stikkledninger er ikke kjent. Avløp er tilknyttet offentlig/kommunal bortledning. Synlige innvendige avløpsledninger er av plast fra år for oppgradering av våtrom, kjøkken og toalettrom i 2023. Installasjoner fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ikke registrert lekkasjer eller nedsatt avrennings funksjon på befaringsdagen. Stakepunkt til avløpsgren er etablert ved fellesareal. Staking kan også utføres via sluk eller andre avløps tilslutninger. Videre teknisk kontroll av anlegget krever mer utstyr og spisskompetanse. En slik tilstandsvurdering vil eventuelt måtte rekvireres spesielt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

! TG 1 Ventilasjon

Leilighetens oppholdsrom tilføres friskluft via åpningsvinduer og vindusventiler. Etablert ventilering funksjon avviker ikke fra krav på oppførings tidspunktet/rapportens referansenivå. Funksjonen fremstår med tiltenkt ytelse på befaringsdagen, hvor det ikke registreres symptomer på utilstrekkelig ventilering. Det henvises forøvrig til respektive punkter for ventilering av våtrom, kjøkken og spesialrom, som vurderes etter gjeldende forskriftskrav til luftutbytte.

! TG 0 Varmesentral

Det er etablert varmepumpe med "luft til luft" funksjon og punktoppvarming på stue. Varmepumpe er etablert i regi av autorisert installatør foretak i 2024.

På befaringsdagen vurderes funksjonen til å være normal. For faglig og tilstrekkelig tilstandsvurdering av slikt teknisk utstyr anbefales det å rekvirere en autorisert installatør med f-gass-sertifisering. Periodisk filterbytte/rens og service intervaller ihht. produsentens anbefaling må påregnes for ivaretagelse av funksjon med ytelse.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er etablert under kjøkkenbenk, delvis utilgjengelig. Denne er på 140L og datert 2023. Det er etablert avrenning fra trykkventil til avløp under utslagsvask. Lekkasjedetektor på gulv tilknyttet automatisk vannstoppventil. Bereder er fast tilkoblet strømforsyning med bryter etter gjeldende forskriftskrav.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 0 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Leilighetens elektriske installasjoner er total rehabilitert i 2023 i regi av autorisert installatør foretak innleid av selger. Leilighetens sikringskap er etablert ved felles gang/trapperom og har automatsikringer med tilhørende kursfortegnelse og fjernavleser.

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.

2023

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

Ja

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

Ja

Ekstiterer 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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?

Nei

Generell kommentar

Det ble på befaringdagen ikke registrert symptomer på unormale tilstander og det er ikke opplyst om pålegg tilknyttet de elektriske installasjonene. Utover forskriftens krav til undersøkelsesnivå har ikke undertegnede elektrofaglig kompetanse og ytterlige tilstandsvurdering må eventuelt rekvireres uavhengig av denne rapporten.

! 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 bygnings sakkyndig 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.

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygningen. Rapportens referansenivå for vurdering av brannsikkerhet i eldre boliger er minst byggeforskrift 1985. Det er etablert røykvarslere og slukke utstyr i henhold til krav etter minst byggeforskrift 1985. Utstyret er ikke funksjonsprøvet på befaringsdagen.

Selv om etablert brann/røyk teknisk utstyr tilfredsstillter rapportens referansenivå etter NS 3600, anbefales det på et generelt grunnlag å etterstrebe gjeldende forskriftskrav til forhold tilknyttet brannsikkerhet. (TEK17)

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	84	16		100	8
SUM	84	16			8
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue/spisestue, Kjøkken, Bad, Toalettrom	Tilhørende boder med adkomst fra fellesareal.	

Kommentar

Andel av fellesarealer er ikke medregnet i bruksarealet (BRA), men disponeres av den enkelte boenhet i tråd med gjeldende interne vedtekter. Tilhørende boder med adkomst fra fellesareal er medregnet som BRA-e. Disponering av bod arealer ble påvist av selger og oppmålt til et samlet areal på 16m². Boder er merket anr.393. Balkong på 8m² er i rapportens arealoppsett benevnt som TBA/åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Kommunepakke er ikke innhentet av takstmannen og det er følgende ikke foretatt kontroll av dagens planløsning opp mot siste godkjente tegninger hos kommunen med vurdering av eventuelle ulovligheter tilknyttet dagens bruk.

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: Leiligheten er rehabilitert i perioden 2023 - 2024. Det henvises til selgers egenerklæring og rapportens respektive punkter for detaljert beskrivelse.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	84	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.1.2025	Jo Persen	Takstingeniør
	Kristian Malmedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	100	158		0	88842 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Waldemar Aunes veg 15 D

Hjemmelshaver

Selsbakkhøgda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SELBAKKHØGDA BORETTSLAG	948720175			Malmedal Kristian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

393

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2023

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 er 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/TK6456>

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