

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Nerskogvegen 1027, 7340 OPPDAL
 OPPDAL kommune
 gnr. 264, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 04.07.2025

Rapportdato: 10.07.2025

Oppdragsnr.: 11741-1593

Referansenummer: QJ1917

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



MIDT NORSK
TAKST AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

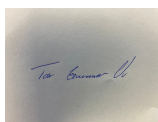
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytta fremstår generelt i god stand. Enkelte bygningsdeler har passert over halvparten av forventet brukstid og oppgraderinger/utskiftninger må påregnes. Utvendig kan det nevnes mangelfull lufting bak utvendig panel i stav/laft delen, uten at det registreres synlige skader. Stubbloftplater må festes opp bedre i skjøter slik at det ikke er åpent opp i isolasjon. Det opplyses at dette vil bli utført før salg. Terrassegulv har slitasje samt at det registreres tegn til råde i nedre kant av enkelte rekkverkstolper, vedlikehold må påregnes. Det anbefales også vedlikehold/utskifting av trerenner. Innvendig i krypkjeller ble det ikke registrert synlige skader men det ble målt fukt i etasjeskillet samt stedvis registrert muggsopp under stubbloftplater. Det anbefales jevnlig observasjoner og eventuelt etablere glavamatter på gulv i krypkjelleren. Badet i hovedhytta er ikke bygget som et våtrom med vanntette overflater. Ved oppgradering anbefales det etablering av vanntett gulv og vegger. Innvendige vannledninger og avløpsrør har passert over halvparten av forventet brukstid. Tettesjikt på bad i badstubbygg har passert over halvparten av forventet brukstid. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv og er besikket fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Det er trerenner med kjettingnedløp fra byggeår. Veggene har i hovedsak tømmerkonstruksjon. Tilbygget stue er i stav/laft utførelse og er utvendig kledd med stående panel. Takkonstruksjonen er en sperre-/åstakkonstruksjon med innvendig panelte skråhimlinger og synlige takåser. Det er etablert luftespalter ved raft. Takkonstruksjonen fremstår i god stand. Bygningen har trevinduer med koblet glass i hovedsak fra byggeår. Ett vindu på stue er skiftet på et senere tidspunkt. Bygningen har malt ytterdører. Dørene fremstår med normal funksjon. Det er etablert en terrasse mot vest. Terrassen har impregneret terrassegulv og er oppført over åpen fundamentering med pilarer. Rekkverk og rammer i uimpregneret materiale. Det er etablert en tretrapp opp til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene er med tømmer og malt panel. Innvendige tak har malt trepanel. Innvendige overflater fremstår med normale slitasjer. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter på innvendige gulv. Det er ikke foretatt radonmålinger i hytta. Hytta har elementpipe og peis med innsats. Sotluke er etablert i stue. Siste feing og kontroll ble utført 10.09.2018. Det er innlagt ildfast stein bak sotluke. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er støpt gulv i krypkjelleren samt ventiler i ringmur. Innvendig har hytta furu fyllingsdører. Dørene fremstår med normal

slitasje og funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i badstubbygg
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser samt tømmer i øvre del av vegger. Taket har panel. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 25mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det opplyses at det er etablert litexplater med smøremembran på vegger og smøremembran på gulv. Rommet har innredning med nedfelt servant og åpen dusj. Innredning og utstyr fremstår med normal funksjon. Det er elektrisk styrt vifte, uten tilluftspalte ved dørterskel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplatene er av heltre og stein. Det er integrert platetopp og stekeovn. Innredningen fremstår med normal funksjon. Det bemerkes stedvis noe overflateslitasje på benkeplate og fronter. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

"Badet" har tregulv og tømmer i vegger. Taket har panel. Av utstyr er det innredning med nedfelt servant, wc og dusjkabinett. Sluket er et plastsluk og rommet er ventilert via elektrisk avtrekksvifte som er bevegelse og fuktstyrt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og er lagt synlig i kjøkken og våtrom. Stoppekraner for hovedhytte og badstubbygg er etablert på bad i hovedhytte. Det er etablert isothermrør i begge vannrørene, samt selvregulerende varmekabel i vannrør fra bereder til kjøkken i hovedhytte. Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ført over tak. Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler samt ventiler i vegger i stue. Varmtvannstanken i hovedhytte er på ca. 120 liter og er etablert i servantskap på bad. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med varmtvannstanken. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er etablert i isolert bod i forbindelse med badstubbygget. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med varmtvannstanken. Sikringsskap med automatsikringer er etablert i skap i soverom. Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarsler i hytta.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Hytta ligger i et område med noe bevegelse i jordmassene og er lite egnet for bygninger med åpen fundamentering. (Vedboden)
Drenering er fra 1996.
Bygningen er oppført over støpt plate på mark med ringmur i leca. Under tidligere terrasse som i dag er innkledd er det åpen

Beskrivelse av eiendommen

fundamentering med pilarer ned på støpt plate. Det ble ikke registrert synlige skader/sprekker i grunnmuren. Det anbefales utvendig pussing av muren.

Tomten er en naturtomt og er belagt med steinheller på et område utenfor terrasse ved hovedhytta, samt stedvis i gangarealer mellom bygg.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er etablert to tanker hvorav en for gråvann og en for svartvann. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er privat vann fra grunnboret brønn. (1995) Felles pumpehus med nabo ligger opp mot hovedvei på nabotomten.

Det er etablert 2 tanker i glassfiber, hvorav en for gråvann og en for svartvann. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med tankene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Takoverbygget terrasse er i dag innkledd og benyttet som stue. Det fremkommer ikke om dette er byggemeldt og nærmere undersøkelser anbefales.

Badstubbygg

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bygningen. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bygningen. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk. Bygningen er godkjent som anneks.

Vedbod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bygningen. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk.

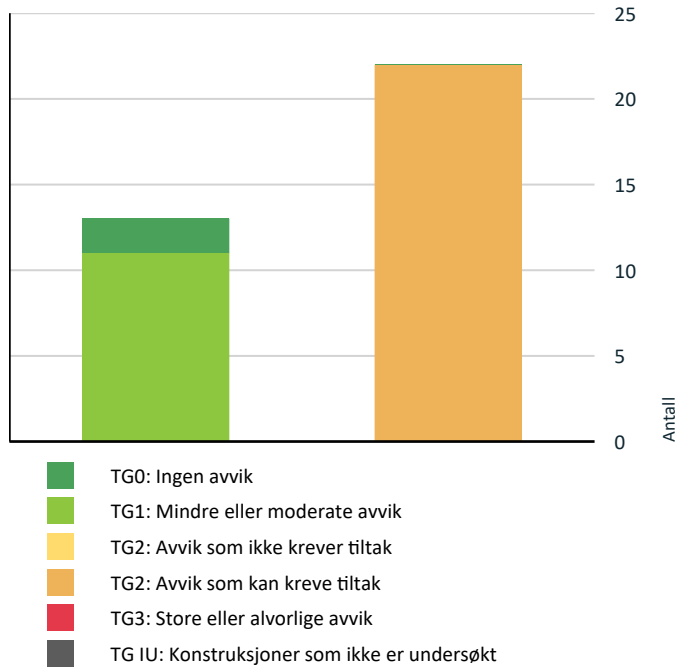
Anneks

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

Bygningsstørrelse på annekset stemmer med dagens bruk. Det er tilbygget et toalettrom som ikke fremkommer på byggemeldte tegninger og nærmere undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av uthusene på eiendommen. Unntaket er bad i badstubbygg. Vann og avløpsrør i badstubbygg er vurdert under vann og avløpsrør i hovedhytte.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - badstubbygg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > «Bad» (ikke bygget som våtrom) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad i badstubbygg > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad i badstubbygg > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad i badstubbygg > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad i badstubbygg > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

**Byggeår**

1996

Anvendelse

Fritidsformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Innkledd takoverbygget terrasse.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer. TG 2 er satt på grunn av at tekingen har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Nedløp og beslag

Det er trerenner med kjettingnedløp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Takrenner har slitasje samt stedvis tegn til utettheter. Erfaringsmessig har trerenner behov for jevnlig vedlikehold for å være tette. Takvann er ikke ledet bort fra grunnmuren noe som anbefales med tanke på unødig fuktbelastning mot grunnmur. Det er ikke montert takstige for feier, noe som er et krav også på torvtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftinger/vedlikehold av takrenner. Det må da påses at takrenner ikke monteres for langt frem slik at det ikke er fare for at takvann kan renne bak takrenner. Det anbefales at takvann ledes bort fra grunnmuren. Takstige for feier må monteres for å lukke avviket.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har i hovedsak tømmerkonstruksjon. Tilbygget stue er i stav/laft utførelse og er utvendig kledd med stående panel.

Vurdering av avvik:

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

I forbindelse med stav/laft delen er det begrenset lufting bak utvendig panel. Det bør være en spalte mellom bunnramme og nedre kant av panel. Tømmerkassen og utvendige fasader fremstår i god stand og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktinntrekk. Noe sprekk i tømmer må påregnes i tømmerkonstruksjoner, uten at dette nødvendigvis har noen konstruksjonsmessig betydning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tetting av sprekkdannelser/glipper i tømmeret må eventuelt kunne påregnes som en del av det normale vedlikeholdet. Det er da viktig at spesielt sprekker som heller innover blir tilstrekkelig overflatebehandlet slik at råte ikke oppstår i tømmeret. Det anbefales observasjoner av utvendig panel på stav/laft delen med tanke på eventuelle endringer i overflaten grunnet mangelfull lufting. Mangelfull lufting av utvendig panel er ikke av samme betydning i områder med lav luftfuktighet som i lavereliggende og kystnære strøk. Overflatebehandling av østveggen anbefales.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er en sperre/åstakonstruksjon med innvendig panelte skråhimlinger og synlige takåser. Det er etablert luftespalter ved raft. Takkonstruksjonen fremstår i god stand.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass i hovedsak fra byggeår. Ett vindu på stue er skiftet på et senere tidspunkt.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres noe overflateslitasje på enkelte vinduer men fremstår med tanke på alder i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold.



TG 1 Dører

Bygningen har malt ytterdører. Dørene fremstår med normal funksjon.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot vest. Terrassen har impregnert terrassegulv og er oppført over åpen fundamentering med pilarer. Rekkverk og rammer i uimpregnert materiale.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

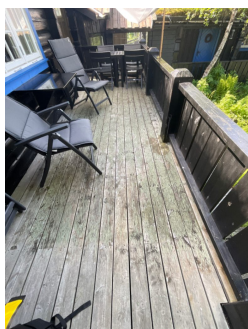
Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde er 80 cm og under dagens krav som er 100 cm. Det bemerkes noe sprekk/ slitasje i terrassegulvet samt i rekkverksstolpene. Sprekk i rekkverksstolpene må sies å være normalt med tanke på dimensjon. Det ble registrert tegn til råte i nedre kant av enkelte stolper. Dette skyldes kapilært fuktopptrekk på grunn av kort avstand til terrassegulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav til heving av rekkverk opp til dagens krav. Det anbefales vedlikehold/overflatebehandling av terrassegulv samt også jevnlig vedlikehold av rekkverksstolper med sprekk. Det bør vurderes å lage litt mer åpning mellom terrassegulv for raskere opptørking av stolpene.



TG 2 Utvendige trapper

Det er etablert en tretrapp opp til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres tegn til råte i nedre kant av trestolper under trappen. Trappen har noe overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling anbefales. Det bør vurderes å etablere større avstand mellom stolper og fundamentering slik at kapilært fuktopptrekk unngås.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av furu. Veggene er med tømmer og malt panel. Innvendige tak har malt trepanel. Innvendige overflater fremstår med normale slitasjer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter på innvendige gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert stedvis heng i stubbloftplater under stue hvor tidligere terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det opplyses at platene vil bli festet før salg.



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger i hytta.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

TG 1 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe og peis med innsats. Sotluke er etablert i stue. Siste feiing og kontroll ble utført 10.09.2018. Det er innlagt ildfast stein bak sotluke.



TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er støpt gulv i krypkjelleren samt ventiler i ringmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

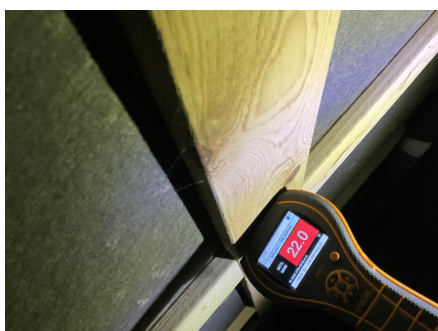
- Det er påvist andre avvik:

Det ble ved befaring i 2024 stedvis registrert synlig fuktighet i ringmuren og i betongplaten i krypkjeller. Det ble ikke registrert synlig fukt på befaringdagen i 2025. Ved fuktmåling i treverk i etasjeskillet ble det målt ca 22% fukt, noe som er over grensen for utvikling av sopp og råte. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren. Det kan vurderes etablering av glavamatter på gulv i krypkjelleren for reduisering av den generelle luftfuktigheten. Krypkjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det anbefales å kontrollere krypkjeller jevnlig og sørge for god ventilering.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytta furu fyllingsdører. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD I BADSTUBYGG

Generell

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

Årstall: 2000

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD I BADSTUBYGG

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser samt tømmer i øvre del av vegger. Taket har panel.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er tømmer i våtsone over dusj. Det ble ikke registrert fukt eller synlige skader på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jevnlig overflatebehandling av treverket over dusj anbefales, eventuelt at det etableres vanntett overflate på vegg over dusjen.



1.ETASJE > BAD I BADSTUBYGG

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 25mm.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert stedvis bom i gulvflis men ingen løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det er ikke behov for tiltak da det ikke ble registrert løse fliser.



1.ETASJE > BAD I BADSTUBYGG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det opplyses at det er etablert litexplater med smøremembran på vegger og smøremembran på gulv.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran og sluk har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD I BADSTUBYGG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og åpen dusj. Innredning og utstyr fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD I BADSTUBYGG

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > BAD I BADSTUBYGG

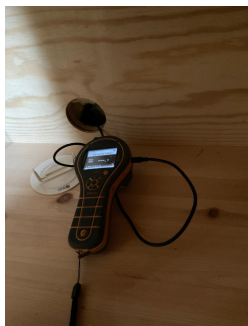
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplatene er av heltre og stein. Det er integrert platetopp og stekeovn. Innredningen fremstår med normal funksjon. Det bemerkes stedvis noe overflateslitasje på benkeplate og fronter.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



SPESIALROM

1.ETASJE > «BAD» (IKKE BYGGET SOM VÅTROM)

TG 2 Overflater og konstruksjon

"Badet" har tregulv og tømmer i vegger. Taket har panel. Av utstyr er det innredning med nedfelt servant, wc og dusjkabinett. Sluket er et plastsluk og rommet er ventilert via elektrisk avtrekksvifte som er bevegelse og fuktstyrt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Rommet er ikke bygget som et våtrom med vanntette overflater. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet vil det kunne være fare for vannskade. Det er direkte avløp til sluk fra dusjkabinettet. Avtrekksviften fremstår med normal funksjon, men det er ikke etablert tilluftspalte ved dørterskel. På grunn av sig i tømmeret ligger himlingspanelet helt ned mot dusjkabinett i bakkant, med fare for at skader i kabinett kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres vanntette overflater slik at vannsikkerheten i rommet blir ivaretatt. Det anbefales også at det etableres tilluftspalte ved dørterskel for raskere luftutskifting ved dusjing. Eventuelt se om det går an å justere ned dusjkabinett slik at det blir avstand til tak.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og er lagt synlig i kjøkken og våtrom. Stoppekraner for hovedhytte og badstubbygg er etablert på bad i hovedhytte. Det er etablert isothermrør i begge vannrørene, samt selvregulerende varmekabel i vannrør fra bereder til kjøkken i hovedhytte.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon men det bemerkes stedvis noe irr på vannledningene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ført over tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløp fremstår med normal funksjon. TG 2 er satt på grunn av at rør har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler samt ventiler i vegger i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken i hovedhytte er på ca. 120 liter og er etablert i servantskap på bad. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med varmtvannstanken.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank - badstubbygg

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er etablert i isolert bod i forbindelse med badstubbygget. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med varmtvannstanken.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i skap i soverom.

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.

1996

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?

Nei

Tilstandsrapport

Det er foretatt installering i uthus på eiendommen og samsvarserklæringer er fremlagt.

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, brannpilløp 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 sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Ut fra alder anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

Info: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarslere i hytta.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Hytta ligger i et område med noe bevegelse i jordmassene og er lite egnet for bygninger med åpen fundamentering. (Vedboden)

TG 2 Drenering

Drenering er fra 1996.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ved befaring i 2024 stedvis registrert tegn til fuktinntrekk i krypkjeller. Det opplyses at synlig grunnmursplast ikke er ført helt ned ved grunnmuren og har derfor ingen vesentlig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales observasjoner av krypkjeller med tanke på eventuelt behov for etablering av grunnmursplast.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført over støpt plate på mark med ringmur i leca. Under tidligere terrasse som i dag er innkledd er det åpen fundamentering med pilarer ned på støpt plate. Det ble ikke registrert synlige skader/sprekker i grunnmuren. Det anbefales utvendig pussing av muren.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghforhold

Tomten er en naturtomt og er belagt med steinheller på et område utenfor terrasse ved hovedhytta, samt stedvis i gangarealer mellom bygg.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert terrenghfall inn mot grunnmur ved østsiden av hytta. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med overflatevann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales observasjoner av forholdet og terrenghjustering kan vurderes dersom det skulle vises seg å være behov.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er etablert to tanker hvorav en for gråvann og en for svartvann. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er privat vann fra grunnboret brønn. (1995) Felles pumpehus med nabo ligger opp mot hovedvei på nabotomten.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten. Eier opplyser at det ble tatt vannprøver da anlegget var nytt og det ble da registrert en del kalk i vannet. Utvendige vann og avløpsrør har passert over halvparten av forventet brukstid. Det opplyses at det ikke har vært noen problemer med utvendige vann eller avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på vannkvaliteten.

TG 1 Septiktank

Det er etablert 2 tanker i glassfiber, hvorav en for gråvann og en for svartvann. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med tankene.

Bygninger på eiendommen

Badstubygg

**Anvendelse**

Fritidsformål

Byggeår

2000

Kommentar

Eier

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Badstubygget er oppført i en etasje over støpt plate på mark med ringmur i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen er i stav/laft utførelse med utvendig stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Bygningen er innredet med kontor, badstue og bad.

Badet har flislagt gulv og flis og tømmer på vegger, panel i tak. Av utstyr er det servantskap og dusjnisje. Sluket er et plastsluk og rommet har elektrisk avtrekksvifte. I badstuen er det støpt gulv og pusset og malt overflate og trepanel på vegger. Det er vedfyrt badstuovn.

Tilstandsvurdering av bad er medtatt under hovedhytte. Ut over det er bygningen ikke tilstandsvurdert. Normalt vedlikehold må påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Anneks



Anvendelse

Fritidsformål

Byggeår

1980

Kommentar

Ifølge eier

Standard

Normal standard

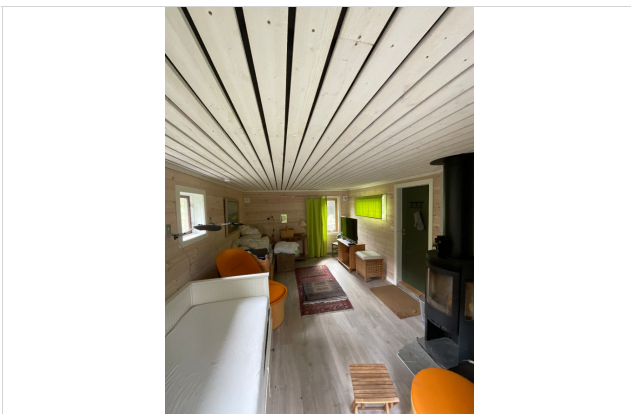
Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Annekset er oppført i en etasje over støpt plate på mark med ringmur av lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv fra 2021. Vinduer med koblet glass og 2-lags glass av eldre dato. Det er innlagt strøm samt etablert stålpipeline med vedovn. Bygningen ble innredet av eier selv i 2021. Vinduer og utvendig kledning er av eldre dato og har slitasjer. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Tilbygg / modernisering

2021 Modernisering Bygningen ble flyttet og oppført der den står i dag i 2021.

Vedbod



Anvendelse

Fritidsformål

Byggeår

2011

Kommentar

Ifølge Ambita

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

Beskrivelse

Uthuset er oppført i en etasje over åpen fundamentering med pilarer. Veggkonstruksjonen er i stav/laft utførelse og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Bygningen er uinnredet og har innlagt strøm. Det registreres skjevheter i bygningen på grunn av bevegelse i fundamenter og tiltak må påregnes. Bygningen er ut over dette ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Anneks



Anvendelse

Fritidsformål

Byggeår

1996

Kommentar

Opplysning gitt av eier.

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Annekset er oppført over støpt plate på mark med punktfundamenter i leca mellom betongplaten og gulvkonstruksjon. Veggkonstruksjonen er i stav/laft utførelse med utvendig stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvkonstruksjonen er i tre og vinduer med koblet glass. Innvendig har bygningen tregulv og malt panel på vegger. Panelte skråhimlinger med synlige takåser i tak. Det er innlagt strøm. I utbygg er det etablert et biotoalett. Det opplyses at innhold i tanken kan tømmes i septiktanken før denne blir tømt. Bygningen fremstår på visuelt grunnlag med normal slitasje i forhold til alder. Normalt vedlikehold må påregnes. Bygningen er ikke tilstandsvurdert. Det ble i 2018 oppført et mellombygg mellom hovedhytte og anneks. Mellombygget har tretak. Det bemerkes noe jordpress mot trebord under terreng i mellombygget.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

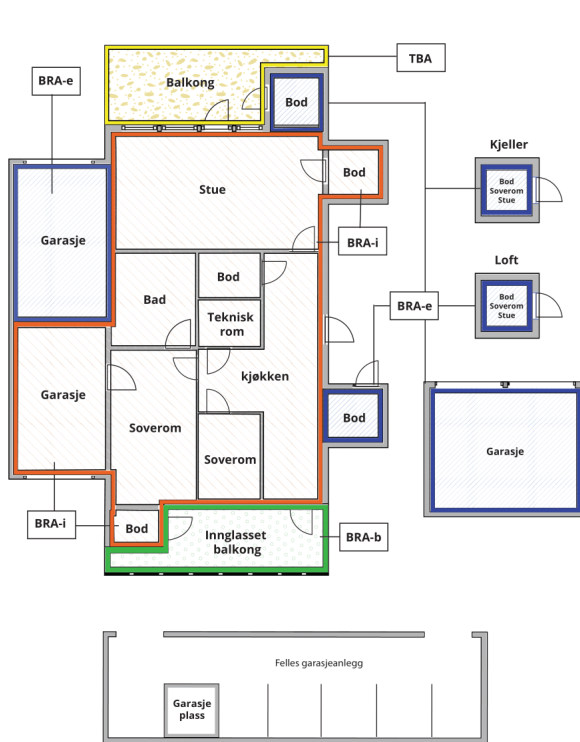
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	45			45	19	14	59
SUM	45				19	14	59
SUM BRA	45						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Soverom, Gang, Stue, Kjøkken, «Bad» (ikke bygget som våtrom)	Bad i badstubygg	

Kommentar

Bad og det største soverommet har ikke målbart areal på grunn av takhøyde under 1.9 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takoverbygget terrasse er i dag innkledd og benyttet som stue. Det fremkommer ikke om dette er byggemeldt og nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er etablert hems over bad og det største soverommet. Takhøyde under hems i det største soverommet og bad er under 1.9 m. Takhøyde i hytter skal normalt ikke være under 2,2m og det anbefales nærmere undersøkelser.

Badstubygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Kontor, Bad, Badstue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bygningen. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Soverom/stue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bygningen. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk. Bygningen er godkjent som anneks.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Vedbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bygningen. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Soverom/stue, Toalettrom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningsstørrelse på annekset stemmer med dagens bruk. Det er tilbygget et toalettrom som ikke fremkommer på byggemeldte tegninger og nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	45	0
Badstuebygg	12	0
Anneks	19	0
Vedbod	0	9
Anneks	16	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.7.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Ola Thomasgård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	264	15		0	995.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nerskogvegen 1027

Hjemmelshaver

Thomasgård Wencke

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
110 000	1995

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon	10.06.2024		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QJ1917>

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