

Tilstandsrapport



Enebolig



Tranevegen 3 , 7340 OPPDAL



OPPDAL kommune



gnr. 16, bnr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 14.11.2025

Rapportdato: 01.12.2025

Oppdragsnr.: 11741-1632

Referansenummer: QQ7710

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



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

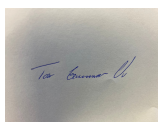
Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Trondheim, Tynset og Heim Kommune.

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 • tilleggssbygg 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.



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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i 1970 og med tilbygget carport fra 1972 samt utvidelse av stue og takoverbygg over deler av terrasse i 1984. Boligen er oppført i en etasje over kjeller med grunnmur i støpt betong. Det er ikke foretatt vesentlige oppgraderinger ut over det som er nevnt og boligen må ses på som et renoveringsprosjekt. Det bemerkes at boligen er oppvarmet med oljefyr, noe som etter 2020 ikke er lovlig uten ombygging til biobrensel. I den forbindelse finnes også en nedgravd oljetank. Ut over dette og for nærmere informasjon henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metallplater av ukjent alder, men kontaktperson mener at taktekingen kan være fra slutten av 1990 tallet. Taktekingen var snødekt på befaringsdagen og er kun vurdert ut i fra alder.

Nedløp og beslag er i metall og i hovedsak av eldre dato.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Murt betongstein/fasadestein i sidevegger for carport.

Takkonstruksjonen i boligdelen har W-takstoler i tre og taktro som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft. Tilkomst til kaldloft er via luke i tak i gang. Åpent sperretak over carport.

Takkonstruksjonen fremstår uten skader. Det bør vurderes bedre tilpasning av gulvisolasjon på kaldloft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1969 i 1. etasje og vinduer med koblet glass fra byggeår i kjeller.

Bygningen har ytterdører av eldre dato. Terrassedøren er med 3-lags glass datert 1982.

Det er etablert en terrasse mot sørvest med tilkomst fra stue og fra terreng. Terrassen er av eldre dato og var snødekt på befaringsdagen.

Det er etablert betongtrapp med steinheller som trinn opp til hovedinngang fra baksiden av boligen, samt betongtrapp utvendig opp fra kjeller.

Det er etablert betongtrapp med steinheller som trinn opp til hovedinngang. Trappen fremstår i god stand.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig i 1. etasje er det gulv av parkett og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Det opplyses at gulv i stue er byttet etter byggeår men ukjent når dette er gjort.

Etasjeskiller er av betongdekke. Med bruk av krysslaser ble det ikke målt vesentlige høydeforskjeller i 1. etasje. Det er foretatt målinger i stue, gang og i hovedsoverrommet.

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt.

Boligen har dobbel teglsteinspipe med tilkoblet oljefyr i kjeller og peis med innsats i stue i 1. etasje. Sotluker er etablert i vaskekjeller/fyrrom. Det ser ut til å være montert stålforing i det ene pipeløpet.

Gulvet har teppe, beleg og fritt eksponert betonggulv. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det er fritt eksponert grunnmur.

Boligen har lakkert tretrapp ned til kjeller.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i kjeller og finerdører i 1. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet av eldre dato har flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Av utstyr er det dusjkabinett, wc, bidé og innredning med servant. Sluket er et plastsluk og rommet har naturlig ventilasjon uten tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i innredet rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21%.

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv og baderomsplater på vegger. Av utstyr er det servantskap og badekar med dusj. Sluket er et plastsluk og rommet har naturlig ventilasjon med tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra byggeår med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har flislagt gulv med gulvvarme og tapet på vegger. Av utstyr er det servant og wc. Rommet har naturlig ventilasjon med tilluft.

Kjølerommet har betonggulv og våtromsplater på vegger. Panel i tak og eldre kjøleromsagregat og vifte. Det er etablert luftesjikt mellom tak i kjølerom og etasjeskille.

Vaskekjelleren har betonggulv og pusset og malt overflate på vegger. Av utstyr er det skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et plastsluk og rommet har ingen ventilasjon ut over åpning av vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og av eldre dato. Stoppekran og vannmåler er montert i kjellergang.

Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak.

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og ventiler i yttervegg/grunnmur.

Det er installert oljefyr i kjeller som brukes til oppvarming av vann til radiatorer samt til oppvarming av forbruksvann. Oljefyren er i daglig bruk med diesel som energikilde.

Sikringsskap med skrusikringer er etablert i trappenedgang.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen og utvendig fuktsikring er fra byggeår.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmur ved kjellernedgang er av betong.

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert.

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1970.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1. etasje er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. I kjeller er matbu innredet som soverom og deler av vaskerom er fra delt og innredet som soverom. Det er etablert bad i gjenværende del av vaskerommet. Vaskemaskin er flyttet til fyrrommet som på tegninger er benevnt som hobbyrom. Omgjøring av sekundærrom til primærrom er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort. - Info - Hva er en bruksendring?

Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du: - Endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.

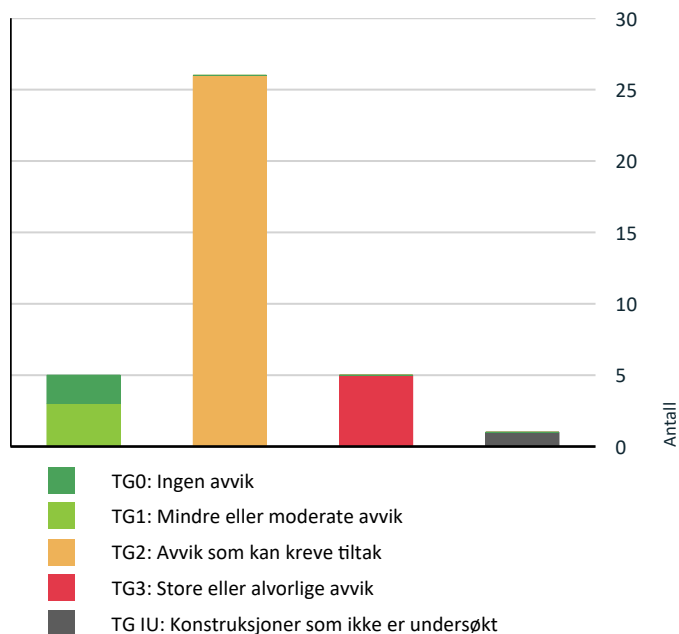
1/2 part garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

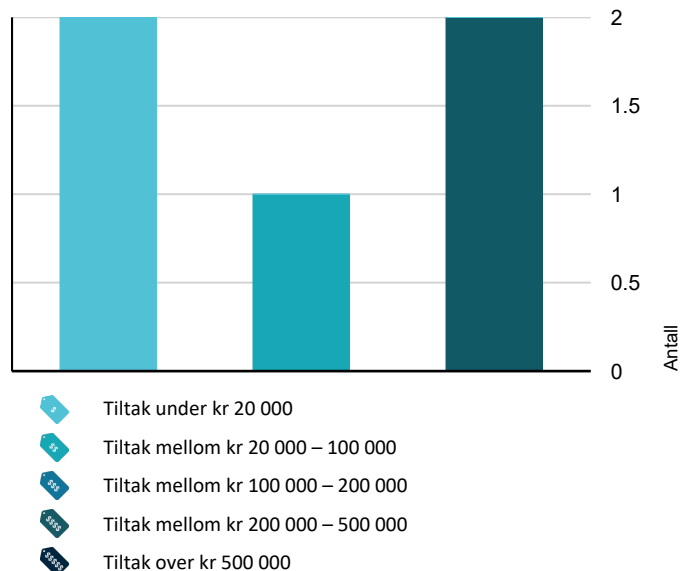
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Generell [Gå til side](#)

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller/fyrrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1970

Anvendelse

Boligformål

Standard

Enkel/normal standard

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

Kommentar

Ferdigattest er utstedt 25.05.71

Tilbygg / modernisering

1972	Modernisering	Tilbygg med carport.
1984	Modernisering	Utvidet stue samt etablert tak over terrasse.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater av ukjent alder, men kontaktperson mener at taktekingen kan være fra slutten av 1990 tallet. Taktekingen var snødekt på befaringsdagen og er kun vurdert ut i fra alder.

Vurdering av avvik:

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

Taktekingen var snødekt og taket er derfor ikke visuelt kontrollert. TG 2 er satt med grunnlag i alder på undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking, takrenner, og beslag når taket er snøfritt.



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall og i hovedsak av eldre dato.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det registreres frostspreng i enkelte taknedløp og heng i en renneskjøt. Takstige og øvrige takbeslag var snødekt og ikke videre vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales en kontroll av takbeslag og takstige etter snøtining. Nedløp med frostspreng bør byttes.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Murt betongstein/fasadestein i sidevegger for carport.

Vurdering av avvik:

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

Luftingen i nedre kant av utvendig panel er begrenset på grunn av museklosser. Utvendig panel er slitt, og da spesielt i solvegger. Det ble ikke registrert synlige sprekker eller skader i forbindelse med murvegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende lufting på kledning. Lufting av kledningen må forbedres i forbindelse med utskifting.

Konsekvens: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Overflatebehandling av kledningen må påregnes.



Slitt utvendig kledning



Murvegger i carport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen i boligdelen har W-takstoler i tre og taktro som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft. Tilkomst til kaldloft er via luke i tak i gang. Åpent sperretak over carport. Takkonstruksjonen fremstår uten skader. Det bør vurderes bedre tilpasning av gulvisolasjon på kaldloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolasjon mot 1. etasje på kaldloft er stedvis ikke tilfredsstillende tilpasset.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det må påregnes bedre tilpasning av gulvisolasjon på kaldloft slik at varm luft ikke stiger opp på kaldloft og fører til kondensskader.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1969 i 1. etasje og vinduer med koblet glass fra byggeår i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er fra byggeår og er generelt slitte. Enkelte vinduer i kjeller er trege å åpne. Det registreres sprekk i ett glass i blyglassvindu samt et vindu i stue som kan være punktert. Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut i fra alder og slitasje må det påregnes utskiftinger/vedlikehold.



Sprekk i ett glass.



Slitte vinduer 1. etasje



Slitte kjellervinduer.

Dører

Bygningen har ytterdører av eldre dato. Terrassedøren er med 3-lags glass datert 1982.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

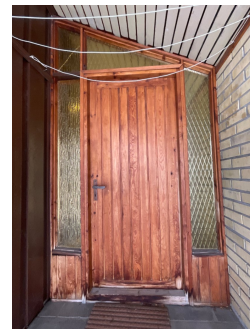
- Det er avvik:

Dør ved trapp mellom bolig og carport samt terrassedøren har treg dørlås. Dørene er generelt slitte. Ytterdør i kjeller var låst med hengelås og er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder og slitasje må det påregnes utskiftinger/vedlikehold.



TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot sørvest med tilkomst fra stue og fra terreng. Terrassen er av eldre dato og var snødekt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG 2 Utvendige trapper

Det er etablert betongtrapp med steinheller som trinn opp til hovedinngang fra baksiden av boligen, samt betongtrapp utvendig opp fra kjeller.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trapp opp fra kjeller samt trapp på baksiden av hovedinngang har noen mindre betongskader. Det mangler håndløper på vegger ved trappene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold, spesielt av kjelletrappen og montering av håndløper anbefales. - Info hentet fra TEK 17. § 8-9. Trapp skal ha håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn



Trapp baksiden av hovedinngang



Utvendig jellertrapp

TG 1 Utvendige trapper - Hovedinngang

Det er etablert betongtrapp med steinheller som trinn opp til hovedinngang. Trappen fremstår i god stand.



Trapp ved hovedinngang

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig i 1. etasje er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Det opplyses at gulv i stue er byttet etter byggeår men ukjent når dette er gjort.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig overflater er i hovedsak fra byggeår og fremstår stedvis med slitasje. Det bemerkes at veggplate i del av stue ikke er tilfredsstillende festet til vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskiftinger/oppgraderinger.

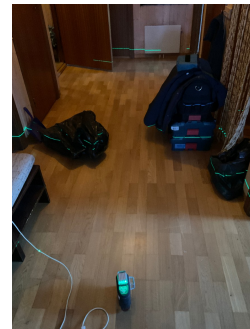
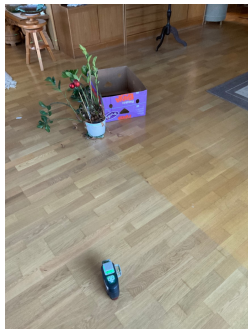
Tilstandsrapport



Veggplate ikke tilfredstillende festet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Med bruk av krysslaser ble det ikke målt vesentlige høydeforskjeller i 1. etasje. Det er foretatt målinger i stue, gang og i hovedsoverommet.



TG 2 Radon

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig 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 3 Pipe og ildsted

Boligen har dobbel teglsteinspipe med tilkoblet oljefyr i kjeller og peis med innsats i stue i 1. etasje. Sotluker er etablert i vaskekjeller/fyrrom. Det ser ut til å være montert stålforing i det ene pipeløpet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er etablert tapet på ene siden av pipa. Teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider slik at kontroll kan foretas med tanke på eventuelle sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales fjerning av tapet på pipe. Med tanke på at tilsyn og feiing ikke er gjennomført de siste år anbefales det at det lokale feievesenet kontaktes. Estimert kostnad gjelder kun fjerning av tapet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe, belegg og fritt eksponert betonggulv. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det er fritt eksponert grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det registreres stedvis salt/kalkutslag i gulv og i nedre kant av grunnmur. Ved hulltaking mot bad ble det indikert fukt i bunnsvill. Ukjent om dette skyldes kapilært fuktopptrekk fra grunnen eller eventuell fuktskade i forbindelse med badet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser i forhold til fukt i bunnsvill mot bad samt også en kontroll av bunnsvill i øvrige lettvegger i kjelleren. Det anbefales at tapet på yttervegger samt teppe og belegg på gulv i etasjen fjernes.

Tilstandsrapport



Fukt i bunnsvill mot bad.



Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Trappen har noe overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales med tanke på sikkerheten at åpninger mellom trinn og i rekkverk reduseres til en lysåpning på maksimalt 10cm. Håndløper på vegg i trappeløpet bør monteres.



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i kjeller og finerdører i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i terskel samt har slarke i dørhåndtak. Dørene har overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justeringer og vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



Kjellerdør



Dør 1. etasje

VÅTROM

KJELLER > BAD KJELLER

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet av eldre dato har flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Av utstyr er det dusjkabinett, wc, bidé og innredning med servant. Sluket er et plastsluk og rommet har naturlig ventilasjon uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Med bruk av krysslaser ble det målt ca 20mm fall mot sluk fra gulv ved dør. Det registreres også svakt fall mot sluk i rommets lengderetning. Sluket har passert forventet brukstid og det er ukjent membran. Det registreres stedvis kalk/saltutslag i flisfuger, noe som indikerer fukt. Det bemerkes en lekkasje i rørkobling for wc. Plateskjøter på vegger er ikke tette og det registreres stedvis sprekk og bom i gulvfliser. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Salt/kalkutslag i flisfuger



KJELLER > BAD KJELLER

Tilstandsrapport

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i innredet rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21%.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

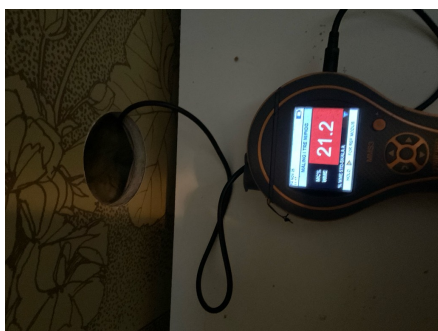
Det ble ved hulltaking målt 21% fukt i svill mot dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran utbedring

Det må påregnes oppgradering av våtrommet. Kostnad for oppgradering av badet er medtatt under punkt "Generell"

Kostnadsestimat: Under 20 000



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv og baderomsplater på vegger. Av utstyr er det servantskap og badekar med dusj. Sluket er et plastsluk og rommet har naturlig ventilasjon med tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt 25mm fall mot sluk fra gulv ved dør. Det bemerkes stedvis løse gulvfliser. Slukrist lot seg ikke åpne og sluket er derfor ikke kontrollert. Det er ukjent tettesjikt på gulv. Det er vinduer i våtsone over badekar, noe som er uheldig med tanke på fuktpåvirkning mot vindu og karm. Rommet har kun naturlig ventilasjon og det bemerkes skade i takplate ved ventil, noe som kan skyldes tidvis kondensering. Med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Med tanke på alder og usikker vanntetthet må det påregnes oppgradering av rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

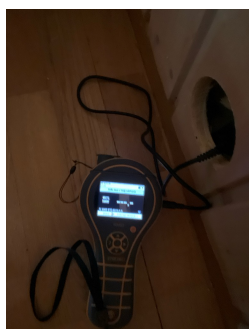
Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har slitasje samt at enkelte dører og skuffer har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder/ slitasje bør det planlegges montering av nytt kjøkken.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekkssviften fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. TG 2 er satt med grunnlag i alder og potensielt kort gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av avtrekkssviften i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet.



SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerommet har betonggulv og våtromsplater på vegger. Panel i tak og eldre kjøleromsagregat og vifte. Det er etablert luftesjikt mellom tak i kjølerom og etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlige skader i forbindelse med kjølerommet. Agregat og vifte virket på befaringsdagen, men er ut over det ikke videre funksjonstestet. TG 2 er satt på grunn av alder på aggregat og vifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Funksjonstest av aggregat og vifte.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEKJELLER/FYRROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskekjelleren har betonggulv og pusset og malt overflate på vegger. Av utstyr er det skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et plastsluk og rommet har ingen ventilasjon ut over åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av fuktindikator ble det indikert fukt i nedre kant av vegger, noe som kan skyldes slitt drenering/utvendig fuktsikring. Sluket har passert forventet brukstid. Rommet er ikke ventillert ut over åpning av vindu. Oljefyr står i dag plassert i vaskekjelleren, noe som er uheldig med tanke på at det kan bli lukt av klær.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en oppgradering av rommet, da også sluk og røropplegg.



1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har flislagt gulv med gulvvarme og tapet på vegger. Av utstyr er det servant og wc. Rommet har naturlig ventilasjon med tilluft.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det registreres løse gulvfliser på gulv ved dør. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Servant og røropplegg er fra byggeår og kan ha kort gjenværende brukstid. Det bemerkes også tegn til svelling i takplate ved ventil, noe som kan skyldes kondensering fra ventilasjonsrør på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Med tanke på alder og nevnte avvik anbefales en oppgradering av rommet. Det anbefales at ventilasjonsrør på kaldloft isoleres tilstrekkelig dersom dette ikke er utbedret.



Løse gulvfliser.



Tegn til svelling i takplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og av eldre dato. Stoppekran og vannmåler er montert i kjellergang.

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger har passert forventet levetid. Det bemerkes drypping i rørskjøt ved wc i kjeller.

Konsekvens/tiltak

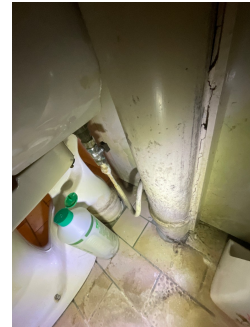
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Drypping fra rørskjøt på bad i kjeller må utbedres. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Stoppekran og vanntmåler



Lekkasje rørskjøt

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og ventiler i yttervegg/grunnmur.

TG 3 Varmesentral

Det er installert oljefyr i kjeller som brukes til oppvarming av vann til radiatorer samt til oppvarming av forbruksvann. Oljefyren er i daglig bruk med diesel som energikilde.

Vurdering av avvik:

- Oljefyr er ikke ombygget til biobrensel

Det er i dag forbudt å bruke fossil olje som brensel. Unntak er oljefyrer som bruker bioolje.

Konsekvens/tiltak

- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.

Estimert kostnad gjelder fjerning av oljefyr. Det må påregnes etablering av andre oppvarmingskilder for oppvarming av bolig og forbruksvann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



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 skrusikringer er etablert i trappenedgang.

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.

1970 Det er ikke foretatt total rehabilitering av anlegget etter byggeår.

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

Ukjent

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

Ukjent

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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

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?

Tilstandsrapport

10. **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 - Grunnet anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år. - Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget. Takstingeniør anbefaler 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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på innvendig installasjon er nådd. Det er ikke behov for utbedringstiltak på det elektriske anlegget i og med at det fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er etablert røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslukkingsapparat er nytt.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei - Informasjon:
Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:
- A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
 - B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
 - C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
 - D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)
 - E) Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet
- Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Informasjon:
Oppfyll kravene til brannvarsling
Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen og utvendig fuktsikring er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er viktig å ha etablert gode løsninger på drenering inn mot og rundt boligen. Denne har som funksjon å begrense fukt inn mot bolig og konstruksjoner. Det registreres stedvis kalk/saltutslag i nedre kant av grunnmur og på gulv i kjeller, noe som tyder på slitt drenering/utvendig fuktsikring. Ukjent om det er benyttet plast under gulvstøp i kjelleren, noe som ble vanlig etter 1970.

Konsekvens/tiltak

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

Info: Drenering har som hovedfunksjon å lede bort overflødig vann og grunnvann fra et område, spesielt rundt bygninger, for å forhindre fuktproblemer og skader. Dette gjøres for å beskytte grunnmuren, kjellere og andre konstruksjoner mot vannskader, mugg, råte og andre problemer som kan oppstå ved for mye fukt.

Tilstandsrapport



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres stedvis noen mindre sprekkdannelser og riss i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak, men sprekker bør overvåkes over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg.



Utvendig sprekk/riss i puss/grunnmur



Innvendig sprekk

Forstøtningsmur

Forstøtningsmur ved kjellernedgang er av betong.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk ved muren er lavere enn og har større åpninger enn dagens krav. Det registreres også noe pussavskaling på muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales med tanke på personsikkerheten at det etableres rekkverk i henhold til dagens krav.



Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Carport og garasje ligger innenfor aktsomhetsområde for flom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en kontroll av tomten når den er snøfri. Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men ut ifra endring av klima og værforhold vil det kunne bli behov for tiltak. Evt. tiltakskostand må vurderes av fagkyndig personell.



ⓘ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Da det ikke foreligger noen opplysninger om utvendige vann og avløpsledninger forutsettes det at disse har passert over halvparten av forventet brukstid. Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

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 2 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1970.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tanken er fylt med diesel og er i daglig bruk. Det er etter 2020 ulovlig med bruk av fossil olje som oppvarming. Tanken har ukjent tilstand, men det opplyses at inntaksrør er utskiftet etter 2009.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes tømning og sanering av tanken. Dersom en lekkasje på tanken skulle oppstå vil dette kunne føre til erstatningsansvar.

Tilstandsrapport



Påfyllingsrør og lufting for nedgravd oljetank.

Bygninger på eiendommen

1/2 part garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2000

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

Kommentar

Beskrivelse

Garasjen er oppført i en etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er i bindingsverk med utvendig stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Garasjeporten er en leddport i tre. Det er innlagt strøm.

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

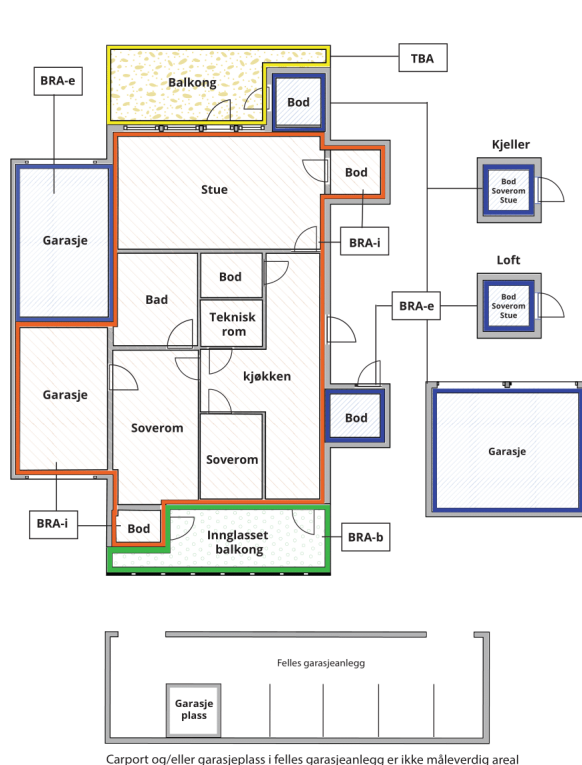
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	93			93	
1.Etasje	103	7		110	40
SUM	196	7			40
SUM BRA	203				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, gang 2, bad kjeller, innredet rom, innredet rom, bod, bod 2, kjølerom, vaskekjeller/fyrrom		
1.Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom, toalettrom, bad 1.etasje, stue, kjøkken, kott	Bod	

Kommentar

Terrasse og balkongareal inkluderer svalgang ved hovedinngang. Carport har et gulvareal på ca 19m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. I kjeller er matbu innredet som soverom og deler av vaskerom er fra delt og innredet som soverom. Det er etablert bad i gjenværende del av vaskerommet. Vaskemaskin er flyttet til fyrrommet som på tegninger er benevnt som hobbyrom. Omgjøring av sekundærrum til primærrum er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort. - Info - Hva er en bruksendring?
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du: - Endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.

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: Det fremkommer ikke om innredning av rom som soverom i kjeller er byggemeldt. Lysinnslipp er for lite i det største innredede rommet som er benyttet som soverom. Kommunen må kontaktes for nærmere undersøkelser, da må også rømningsveier avklares dersom rommene skal benyttes som soverom.

1/2 part garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles garasjeanlegg som tilhører boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	149	54
1/2 part garasje	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.11.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	16	40		0	1637 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Tranevegen 3							
Hjemmelshaver							
Lund Inger							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	18.11.2025		Gjennomgått	4	Nei
Ordrebekreftelse	29.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	19.11.2025		Gjennomgått	77	Nei
Egenerklæring		Salget er et dødsbo og egenerklæring er ikke utfylt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.12.2025	
2	01.12.2025	
3	04.12.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 slitasje:** 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 ulike definisjoner 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/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/QQ7710>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon