

Tilstandsrapport



Enebolig



Lokkarveien 8, 7200 KYRKSÆTERØRA



HEIM kommune



gnr. 114, bnr. 54

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



Befaringsdato: 19.03.2025

Rapportdato: 19.02.2025

Oppdragsnr.: 20704-1514

Referansenummer: TX9759

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius
Skålvik



MIDT NORSK
TAKST AS

Medlem av

Norsk takst



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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411



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 • tilleggsgbygg 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

Enebolig med krypkjeller, 1. etasje og loft. Tilbygget garasje med utvendig bod.

Betongdragere opplagret på pilarer, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning. Trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags glass. Saltak med kvartssand stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Terrasse på terreng med utgang fra stue.

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takplater av bølgeprofil i stål/ALU med tilhørende beslag med kvartssand overflate. Doble vindskibord. Hvite stål takrenner, nedløp og sort heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstol med tilgang til kott via 3 luke som må skrus opp. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak. Selger opplyser at lufting i takkonstruksjon er etablert ved innredning av loft. Kott på med tilgang fra bad er kontrollert ved befaringen, øvrige var ikke tilgjengelige. Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedører i tre. Terrasse bygd på terreng med impregneret terrassedekke. Det er bygget tak over deler av terrassen med plast terrassetakplater. Overbygd repo ved inngang, trapp i tre. På repo er det montert plast skrapelast. Enkel garasje tilbygget bolig med betonggulv, betongstein i ringmur, stående og liggende utvendig kledning. Saltak med ru stålplatetekking. 2-lags vinduer fra 2011 og fra ca. år 2000. Innvendig har garasjen malte slette vegger og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg. Dør inn til vaskerom. Utgang til vedbod. Garasjeport i stål med portåpner. 16 AMP strømmuttak for elbillader. Etter befaringen er det montert avfukter for å justere fuktnivået i garasjen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet. trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, malt panel og himlingsplater. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen ligger over ventilert grunnplan som er oppført på pilarer. Boligen har stålpipe og peisovn på stue. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv med tilgang via luke i gulv på bod/garderobe. Det er lagt plastfolie/dampsperre på grunn. Boligen har lakkert åpen tretrapp med lakkert spilerekkeverk og malt håndløper på vegg. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatt malt dør til garderobeskap

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:

ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling. Radiator på vegg. 90 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lyslist, vegghengt glasshyll, gulvstående toalett, dusj vegg og høyskap.

Vaskerom 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv, tapet og våtromsplater på vegg. Hvite himlingsplater. Utgang til garasje. Radiator på vegg.

Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, fastmontert garderobeskap, arbeidsbenk med skap, vegghengt skap, varmepumpe med varmtvannstank og sikringsskap.

Bad loft

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Utført som egeninnsats av faglært tømrer. Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og malt slett himling med takvinduer.

80 cm servantskap med toppmontert vask, speil med lys, nisje i vegg for klær, vegghengt toalett, badekar, håndkletørker og rørfordelingsskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Radiator på vegg. Hvit slett kjøkkeninnredning med øy, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp. Dobbel vask. Oppvaskmaskin, kjøll/fryseskap, integrert stekeovn og micro. Flis på vegg ved vask og kokesone. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og åpne rør på vegg. Det er besiktiget i rørskap på bad loft og åpent på vegg i vaskerom. På

Det er avløpsrør av plast. Avløpslufting opp over tak. Boligen har avtrekksvarmepumpe fra Nibe som er plassert på vaskerommet.

Luft til vann varmepumpe med varmefordeling via radiatorer i 1. etasje. Varmepumpen varmer også forbruksvann via integrert varmtvannstank. Etter befaringen er det skiftet sirkulasjonspumpe. Sikringsskap er plassert på vaskerom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg.

Brannmelder i hver etasje. Brannslukker på loftsgang ved soverom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Dreneringen er fra 2011.

Bygningen har betongdragere som er opplagret på punktfundamenter. Det er montert lufteventiler inn mot krypkjeller. Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng. Skrånende tomt som er opparbeidet med plant nivå for boligen, beplantet med plen og busker. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp

Beskrivelse av eiendommen

via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 29.10.2010 fra byggeår. Ferdigattest er gitt 03.01.2012
- Etter befaringen er det gitt godkjenning som er datert 04.03.2025 som gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på loft iht. til plantegninger som er utarbeidet ifb. vår befaring
- Ferdigattest på tilbygg av garasje er gitt 19.10.2016
- Samlet sett er hele boligen godkjent og samsvarer med plantegninger som er utarbeidet ifb. vår befaring 27.02.2025.

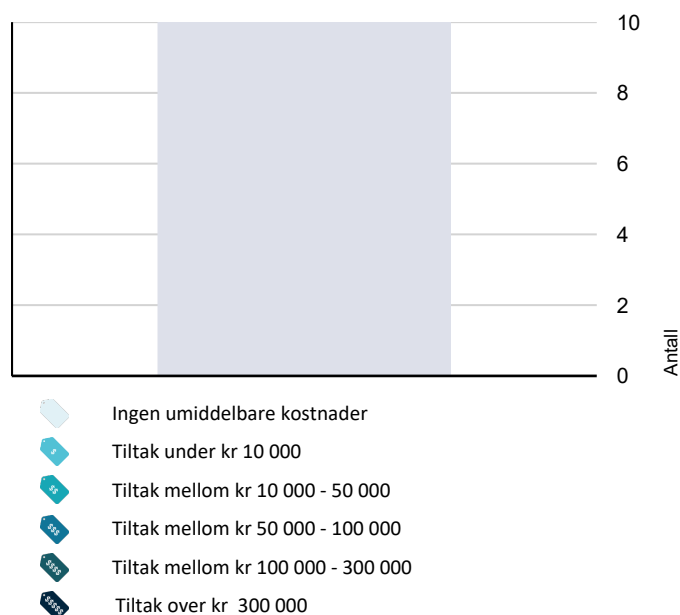
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er utført ny utvendig befaring 19.03.2025 grunnet snø på terreng ved første befaring 19.02.2025

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Garasje

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2011

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. Ferdigattest er gitt 03.01.2012

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Tilbygg	Tilbygg av garasje
------	---------	--------------------

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takplater av bølgeprofil i stål/ALU med tilhørende beslag med kvartssand overflate. Doble vindskibord.
- 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.



Bilde tatt ved befaringen 19.02.2025



Bilde tatt ved befaringen 19.02.2025



Bilde tatt ved ny befaring 19.03.2025



Bilde tatt ved ny befaring 19.03.2025

TG 1 Nedløp og beslag

Hvite stål takrenner, nedløp og sort heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.

Tilstandsrapport



Oversikt mot pipe og avløpsluftung



Noe sot avrenning på pipehatt.



Takstige opp til pipe



Bilde tatt ved befaring 19.03.2025

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Selger monterer musebånd/sikring før overtakelse

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bilde tatt ved befaring 19.03.2025



Bilde tatt ved befaring 19.03.2025

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstol med tilgang til kott via 3 luke som må skrus opp. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak. Selger opplyser at lufting i takkonstruksjon er etablert ved innredning av loft. Kott på med tilgang fra bad er kontrollert ved befaringen, øvrige var ikke tilgjengelige.



Synlige luftespalter i raftekasse

Vinduer

Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags glass.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedører i tre.



Hoveddør



Terrassedør fra stue 1. Døra er ikke funksjonstestet på befaringsdagen grunnet innvendig kodelås. Selger har overflatebehandla døra etter befaringen



Terrassedør fra stue 2

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygd på terreng med impregnert terrassedekke. Det er bygget tak over deler av terrassen med plast terrassetakplater. Veranda er kontrollert ved

Tilstandsrapport

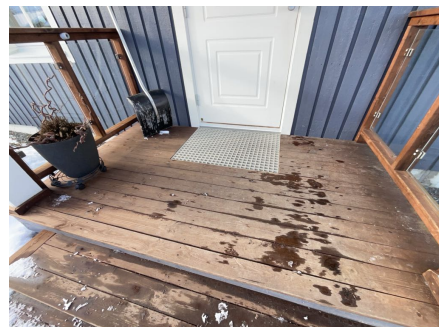
befaring 19.03.2025 når snøen forsvant



Bilder tatt ved kontroll 19.03.2025 når snøen forsvant

TG 1 Utvendige trapper

Overbygd repo ved inngang, trapp i tre. På repo er det montert plast skraperist.



TG 2 Garasje

Enkel garasje tilbygget bolig med betonggulv, betongstein i ringmur, stående og liggende utvendig kledning. Saltak med ru stålplatetekking. 2-lags vinduer fra 2011 og fra ca. år 2000.

Innvendig har garasjen malte slette vegger og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg. Dør inn til vaskerom. Utgang til vedbod.

Garasjeport i stål med portåpner. 16 AMP strømuttak for elbillader. Etter befaringen er det montert avfukter for å justere fuktnivået i garasjen.

- Tekniske funksjoner som avfukter er ikke funksjonstestet under befaringen

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

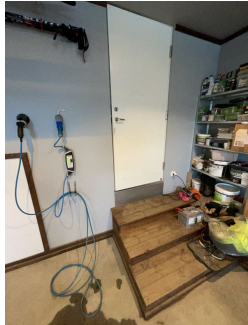
- Det er ikke montert musebånd/sikring utvendig på stående kledning.
- Det er ingen inspeksjonsluke på takkonstruksjonen
- Det mangler håndløper/sikring ned langs trapp inne i garasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør etableres inspeksjonsluke på takkonstruksjon
- Det bør monteres håndløper ned langs trappen for å ivareta personsikkerheten.
- Selger montere musebånd/sikring før overtakelse



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, malt panel og himlingsplater. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport



Loft
Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 4 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



Loft
Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 6 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje
Plassering av laser på vedovn ved kontroll av stue. Det er målt 5mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje
Plassering av laser på vedovn ved kontroll av kjøkken. Det er målt 8 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

TG 0 Radon

Boligen ligger over ventilert grunnplan som er oppført på pilarer.
- Info er hentet fra TEK 17 § 13-5. Radon, veiledning til tredje ledd.

I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak etter annet ledd. Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen



- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har stålpipe og peisovn på stue.

Tilstandsrapport



Peisovn på stue

TG 1U Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv med tilgang via luke i gulv på bod/garderobe. Det er lagt plastfolie/dampsperre på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypjkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er veldig lav høyde under betongdrager i midten av boligen som gjør kontroll vanskelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å lette inspeksjon så kan det vurderes å etablere en passasje med bedre plass for enklere kontroll.

- Krypjkjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det anbefales å kontrollere krypkjeller jevnlig og sørge for god ventilering.



Oversikt krypkjeller.



Oversikt krypkjeller



Luke i gulv på bod/garderobemed tilgang til krypkjeller



Fuktkontroll i krypkjeller viser 11,7%. Ingen forhøyde fuktavvik

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert åpen tretrapp med lakkert spilerekkverk og malt håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Det er noe skader og merker i trappa ut fra bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne ønsker og behov.

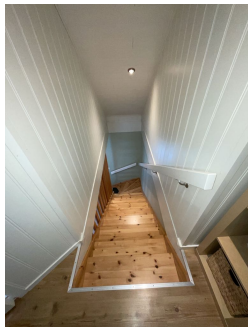
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp sett fra 1. etasje



Det er noe skader og merker i trappa ut fra bruk.



Trapp sett fra loft

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatt malt dør til garderoberom

Tilstandsrapport



Dører på loft til soverom 2 og bad.



Dører til garderobe, bad og soverom i 1. etasje



Dør til vaskerom sett fra kjøkken hvor det er montert katteluke

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling. Radiator på vegg.

90 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lyslist, vegghengt glasshyll, gulvstående toalett, dusj vegg og høyskap.

1. ETASJE > BAD

TE 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vindu i våtsoner: Ikke behov for tiltak så lenge det benyttes dusjvegg og ingen direkte vannpåkjenning på overflater. Vindu er da beskyttet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vindu er plassert i våtsone like ved dusjveggen

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 30 mm høydeforskjell på gulv fra topp belegget ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Det er avvik:

- Misfarging på gulvbelegg

Konsekvens/tiltak

- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes
- Tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak på gulvoverflater, må vurderes ut fra egne ønsker og holdes under oppsikt over tid og prøve å ikke ha gulvmatter på gulvet grunnet varmekabler/folie. Å redusere gulvvarmen vil også redusere faren for videre utvikling.

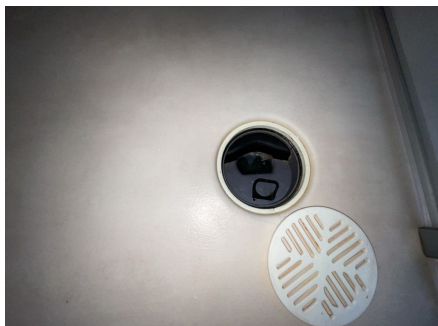
Konsekvens/risiko: Det er at gulvbelegget aldres raskere og kan sprekke ved misfarging grunnet høy varme

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.



Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

90 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lyslist, vegghengt glasshyll, gulvstående toalett, dusj vegg og høyskap.

Tilstandsrapport



Oversikt

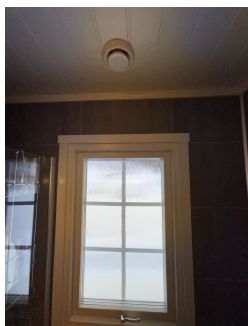


Oversikt

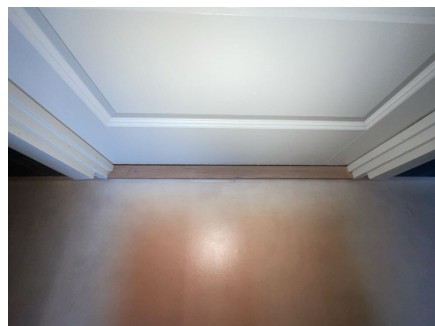
1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

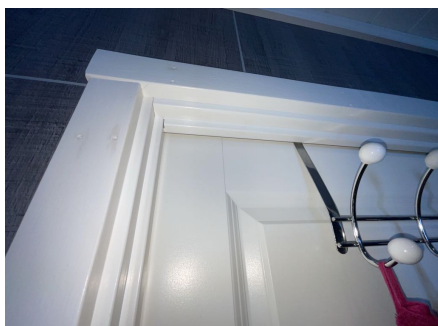
Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under og over døren.



Mekanisk avtrekk i himling og åpningsvindu



Liten tilluftsspalte under dør



Liten tilluftsspalte over dør

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill fra tilstøtende garderobe inn mot våtsone i dusjen. Ingen fuktavvik er målt.

Tilstandsrapport



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende garderobe inn mot våtsone i dusjen.
Ingen fuktavvik er målt

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv, tapet og våtromsplater på vegg. Hvite himlingsplater. Utgang til garasje. Radiator på vegg.

Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, fastmontert garderobeskap, arbeidsbenk med skap, vegghengt skap, varmepumpe med varmtvannstank og sikringsskap.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tapet og våtromsplater på vegg. Hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- I hjørne på tapet ved overgang mot innredning er tapeten noe løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, tiltak må vurderes ut fra egne ønsker og behov. Lokal utbedring må påregnes for å lukke avviket

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Løs tapet i hjørne mellom vegg og skap

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Det er målt 30 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

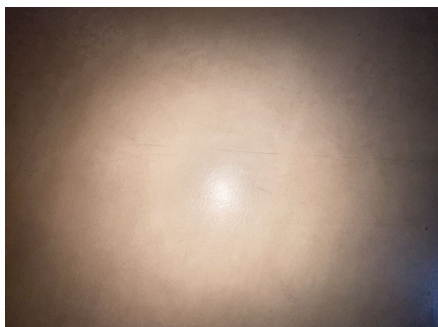
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Det er avvik:

- Noe slitasjemerker i overflate på gulvbelegget

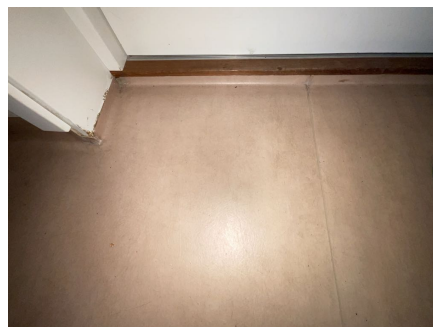
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes
- Ikke behov for umiddelbare tiltak på gulvoverflater, må vurderes ut fra egne ønsker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe slitasjemerker i overflate på gulvbelegget



Noe slitasjemerker i overflate på gulvbelegget ved dør ut mot garasje



Liten slagskade i gulvet like ved dør mot kjøkkenet

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.

Tilstandsrapport



Vinylbelegg er ført ned under klemring i sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

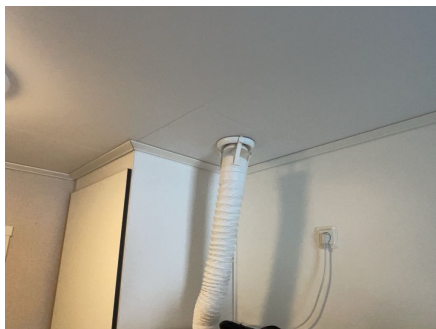
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, fastmontert garderobeskap, arbeidsbenk med skap, vegghengt skap, varmepumpe med varmtvannstank og sikringsskap.

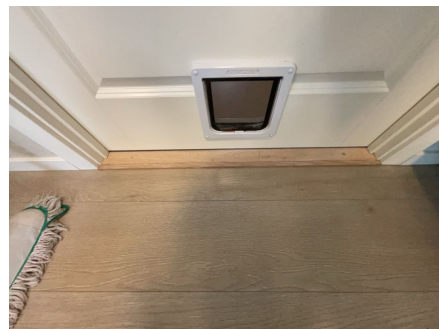
1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dør. Åpningsvindu.



Mekanisk avtrekk i himling



Tilluft under dør

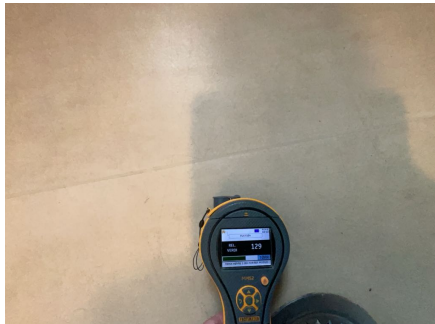
1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

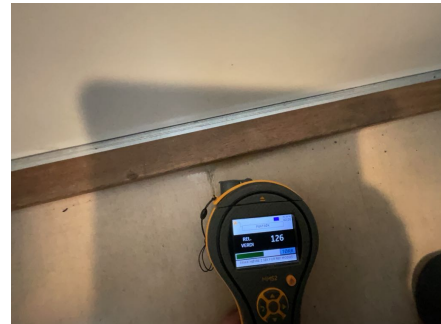
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Tekniske føringer i tilstøtende vegger.

Fuktsøk er utført på gulvbelegg uten å finne avvik. TG 0 settes siden det er tilstrekkelig info til å sette til tilstandsgrad på fuktsøk grunnet kjent alder på skjulte tettesjikt i våtrommet.

Tilstandsrapport



Fuktsøk på gulv ved sluk uten forhøyde fuktavvik



Fuktsøk på gulv ved dør til garasje uten forhøyde fuktavvik



Fuktsøk på gulv ved dør til kjøkken uten forhøyde fuktavvik

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Utført som egeninnsats av faglært tømrer
Flis på gulv med gulvarme, flis på vegg og malt slett himling med takvinduer.
80 cm servantskap med toppmontert vask, speil med lys, nisje i vegg for klær, vegghengt toalett, badekar, håndkletørker og rørfordelingsskap.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

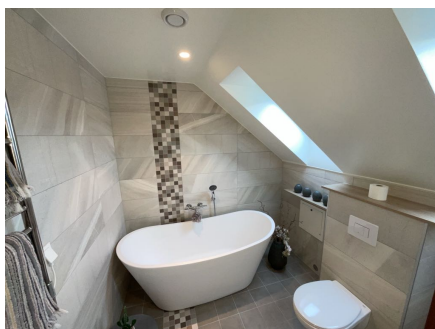
LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt slett himling med takvinduer. Himling er malt med våtromsmaling for å ivareta vannsikkerheten ifølge selger.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Oversikt

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Fall på gulv foran servant til sluk har ett fall totalt på 10 mm til sluk målt over 2 m. Gulvet er tilnærmet flatt i område mellom servant og toalett

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

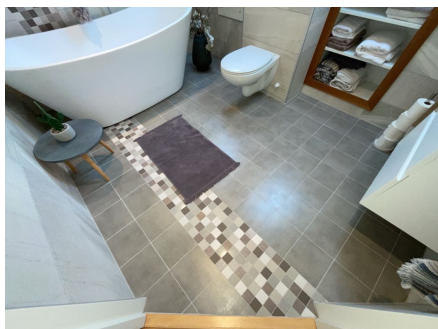
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er bom under 4 fliser mellom toalett og badekar.

Konsekvens/tiltak

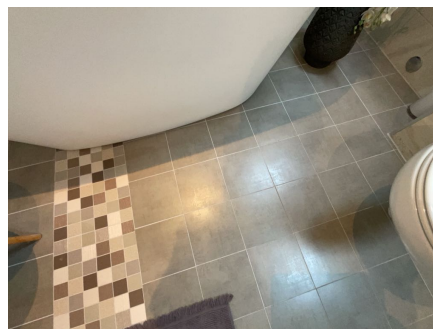
- Andre tiltak:

- Bom i gulv bør overvåkes over tid og tiltak vurderes, fungerer slik det er på befaringsdagen. Konsekvens/risiko ved bom i flis er f. eks slagskade hvor flis/fliser da kan løsne og sprekke.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversikt



Område hvor det er påvist bom i 4 fliser

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran/mansjett er ført ned under klemring på plastsluken. Membran er montert som egeninnsats av faglært tømrer

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

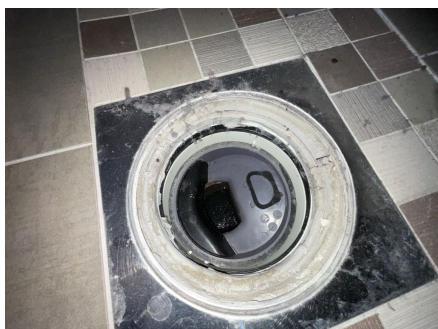
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran om det er mulig. Det skal bekrefte at arbeidet er fagmessig utført.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Smøremembran/mansjett er ført ned under klemring på plastsluken

LOFT > BAD

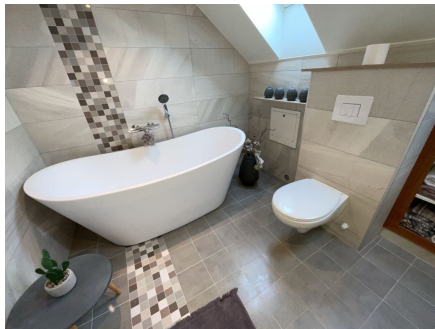
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

80 cm servantskap med toppmontert vask, speil med lys, nisje i vegg for klær, vegghengt toalett, badekar, håndkletørker og rørfordelingsskap.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Oversikt

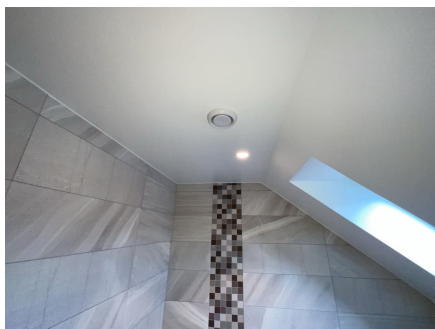


Oversikt. Innfelt håndkle hylle kan tas ut for tilgang til kott

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i himling som er koblet til balansert ventilasjon. Tilluftsspalte under dør og det er lufteventiler i takvindu.



Mekanisk avtrekk i himling

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende soverom inn mot våtsone ved badekar. Ingen fuktavvik er målt.



Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende soverom inn mot våtsone ved badekar. Ingen fuktavvik er målt.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

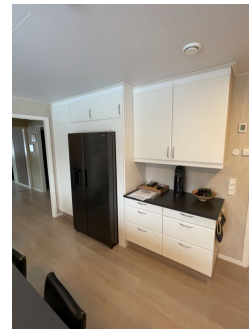
TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Radiator på vegg.

Hvit slett kjøkkeninnredning med øy, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp. Dobbel vask. Oppvaskmaskin, kjølfrysescap, integrert stekeovn og micro. Flis på vegg ved vask og kokesone. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Kantskade på benkeplate ved kokesone er utbedret etter befaringen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og åpne rør på vegg. Det er besiktiget i rørskap på bad loft og åpent på vegg i vaskerom. På

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

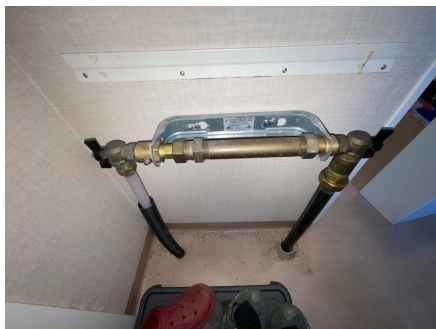
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

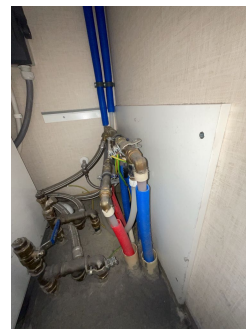
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Selger merker kurser før overtakelse for å lukke avviket

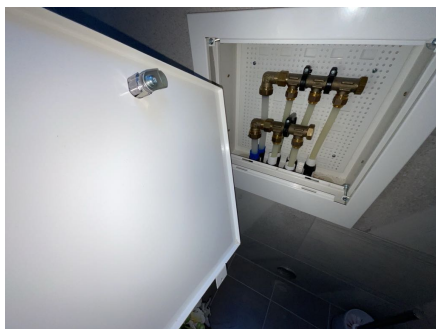
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedstoppekrane



Vannfordeling på vaskerom



Vannfordeling bad oppe på loftet

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpslufting opp over tak

TG 1 Ventilasjon

Boligen har avtrekksvarmepumpe fra Nibe som er plassert på vaskerommet.

Info fra produsenten:

Teknologien i avtrekksvarmepumper baserer seg på først å ventilere boligen, for deretter å resirkulere ventilasjonsluftens varmeenergi for å varme opp varmtvann og boligen. Avtrekksvarmepumpen bruker altså energien fra den brukte luften.

En vifte suger ventilasjonsluften ut av samtlige våtrom og kjøkken i huset. Da dannes det et svakt undertrykk som gjør at luften fra andre rom søker seg tilbake til disse rommene. Ny uteluft blir dratt inn gjennom ventiler i ytterveggene, og på denne måten blir alle rommene i boligen ventilert.

Den sirkulerende luften blir dratt inn i husets kanalsystem. Den oppvarmede romluften ledes så til varmepumpen, hvor energien i luften gjenvinnes. Slik kan avtrekksvarmepumpen forsørge hele huset med varmtvann og varme til radiatorsystemet.

TG 2 Varmesentral

Luft til vann varmepumpe med varmefordeling via radiatorer i 1. etasje. Varmepumpen varmer også forbruksvann via integrert varmtvannstank. Etter befringen er det skiftet sirkulasjonspumpe.

- Informasjon hentet fra produsentens nettside: NIBE F370 er en komplett avtrekksvarmepumpe som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann på en effektiv, enkel og økonomisk måte. Med flott, stilren design og kompakt format er varmepumpen lett å plassere og installere. Med innebygd varmtvannsbereder, el-kolbe, sirkulasjonspumpe, vifte og styresystem får du en driftssikker og økonomisk varmeproduksjon.

Tilstandsrapport

Den kan kobles til et valgfritt, lavtemperert distribusjonssystem som for eksempel radiatorer, konvektorer eller gulvvarme, i tillegg til å kunne kobles til andre varmekilder, som for eksempel fjernvarme.

Smartteknologi justerer automatisk innneklimaet og gir deg full kontroll via mobilen eller nettbrett. Opplev høy komfort og lavt energiforbruk, samtidig som du tar vare på miljøet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversikt varmepumpe

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer på alle rom i 1. etasje som er tilkoblet Nibe varmepumpe.

TG 1 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 er plassert på vaskerom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2023 Montert AMS Strømmåler av OneCo 11.09.2023, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap

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

Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell. Selger har hatt boligen siden byggeår. Elektroservice AS, Belsvik Elektro AS og HK Elektro AS har utført arbeider på boligen.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Selger har samsvarserklæring i boligen som er tilsendt pr. epost fra Elektroservice AS som er fra byggeår, øvrige arbeider er gjort på fabrikken til Älvsbyhus i Sverige. Samsvarserklæring er datert 07.07.2011

Tilstandsrapport

- Det ligger totalt 8 dokumenter på boligmappa.no. Dokumenter lastet opp 2025 gjelder arbeid på loft utført av Belsvik Elektro AS i 2012. Fra 2016 som gjelder installasjon garasje og ladepunkt til elbil i garasje fra HK Elektro AS

- 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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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?

Nei

Generell kommentar

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.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Brannmelder i hver etasje. Brannslukker på loftsgang ved soverom.

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 Selger har satt inn ny brannslukker i boligen etter befaringen.

Informasjon:

Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr 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 slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr 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

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 1 Fuksikring og drenering

Dreneringen er fra 2011.

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.

Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Selger opplyser at det er tatt en avledningsgrøft ovenfor huset for å redusere fuktbelastningen ned på tomten.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betongdragere som er opplagret på punktfundamenter. Det er montert lufteventiler inn mot krypkjeller.

Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng

Tilstandsrapport



Synlige lufteventiler i dragere/grunnmur

TG 0 Terrengforhold

Skrånende tomt som er opparbeidet med plant nivå for boligen, beplantet med plen og busker. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.



Bilder tatt ved kontroll 19.03.2025 når snøen forsvant



Bilder tatt ved kontroll 19.03.2025 når snøen forsvant



Bilder tatt ved kontroll 19.03.2025 når snøen forsvant



Bilder tatt ved kontroll 19.03.2025 når snøen forsvant

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

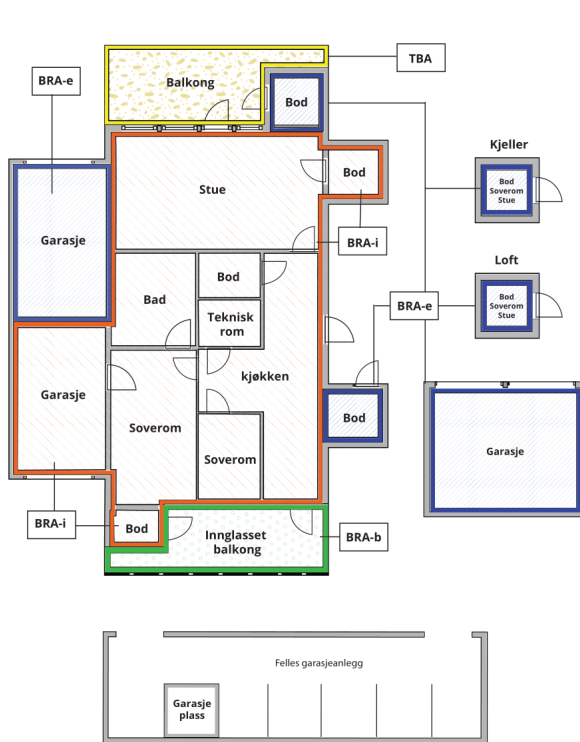
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 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

Ny arealstandard

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	159			159	61		159
Loft	58			58		2	60
SUM	217				61	2	219
SUM BRA	217						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang m/trapp, Stue, Stue 2, Garderobe, Bad, Soverom, Kjøkken, Vaskerom, Garasje, Bod (Vedbod)		
Loft	Gang m/trapp, Soverom, Kott, Bad, Soverom 2		

Kommentar

- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH
- Det er tilgjengelig kott på loftet som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde og derfor ikke tatt med i rombenevnelsen.
- Utvendig bod er tatt med i arealoppsettet
- Åpent areal (TBA): 1. etasje: Terrasse og overbyggd inngang

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 29.10.2010 fra byggeår. Ferdigattest er gitt 03.01.2012
 - Etter befaringen er det gitt godkjenning som er datert 04.03.2025 som gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på loft iht. til plantegninger som er utarbeidet ifb. vår befaring
 - Ferdigattest på tilbygg av garasje er gitt 19.10.2016
 - Samlet sett er hele boligen godkjent og samsvarer med plantegninger som er utarbeidet ifb. vår befaring 27.02.2025.

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	157	60

Kommentar

Enebolig

- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.
- Utvendig bod er tatt med i arealoppsettet
- Det er tilgjengelig kott på loftet som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde og derfor ikke tatt med i rombenevnelsen

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Svenn Marius Skålvik	Takstingenior
	Vitalijus Saronovas	Kunde
19.3.2025	Svenn Marius Skålvik	Takstingenior

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	114	54		0	1136.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lokkarveien 8

Hjemmelshaver

Bozhkova Veselina Petrova, Saronovas Vitalijus

Siste hjemmelsovergang

År

2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.02.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	14.02.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	29	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	27.02.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	27.02.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Ja
Forenklet energiattest	27.02.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	6	Ja
Ferdigattest - tiltak - tilbygg av garasje til bolig.	19.10.2016	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger garasje inkludert fasader og plantegning	04.09.2014	Tilsendt av megler	Gjennomgått	4	Nei
Vedtak bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Gjelder loft.	04.03.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.02.2025	Bekreftet av selger pr. epost 27.03.2025
2	19.02.2025	Lovlighet er oppdatert ifb. tilsendte ferdigattest på garasje og godkjent bruksendring på loft.
3	19.02.2025	Korrigert en skrivefeil under dokumenter. La til bilder under terrengforhold etter ny befarings utført 19.03.2025 når snøen forsvant

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 opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/TX9759>

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