

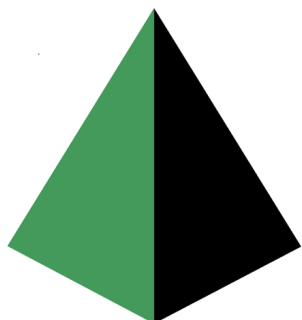
Tilstandsrapport

📍 Gammelvegen 2, 7790 MALM

📖 STEINKJER kommune

gnr. 707, bnr. 71

Sum areal alle bygg: BRA: 445 m² BRA-i: 283 m²



TAKST midt

T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 12.04.2024

Rapportdato: 13.05.2024

Oppdragsnr.: 21901-1167

Referansenummer: RZ7169

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Inge Kristiansen



TAKST midt
T a k s t o g E i e n d o m



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst (Tidligere Norges Takseringsforbund).

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Jan Inge Kristiansen

Uavhengig Takstingeniør

janinge@takstmidt.no

944 86 610



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en firemannsbolig på to etasjer pluss loft og kjeller.

Boligen har grunnmur av betong og murstein, og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning.

Takkonstruksjon med saltaksform, tekket med shingel.

En leilighet i 1. etasje er noe oppgradert i løpet av senere år.

En leilighet i 2. etasje fremstår uferdig.

Øvrige 2 leiligheter har i hovedsak standard av eldre dato.

HOVEDKONKLUSJON:

Eldre, noe vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1947

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har oppvarming via strøm, vedfyring og luft-til-luft varmepumper.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

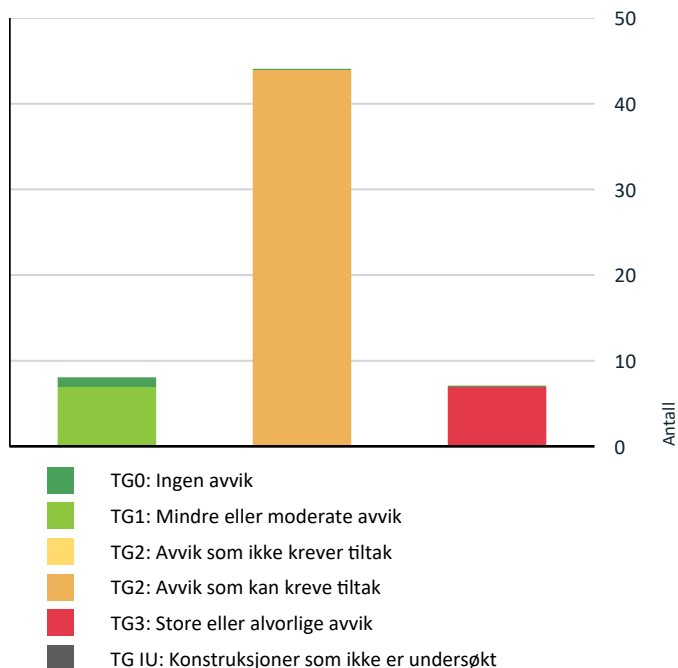
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er registrert mindre endringer i planløsning i forhold til godkjente tegninger.

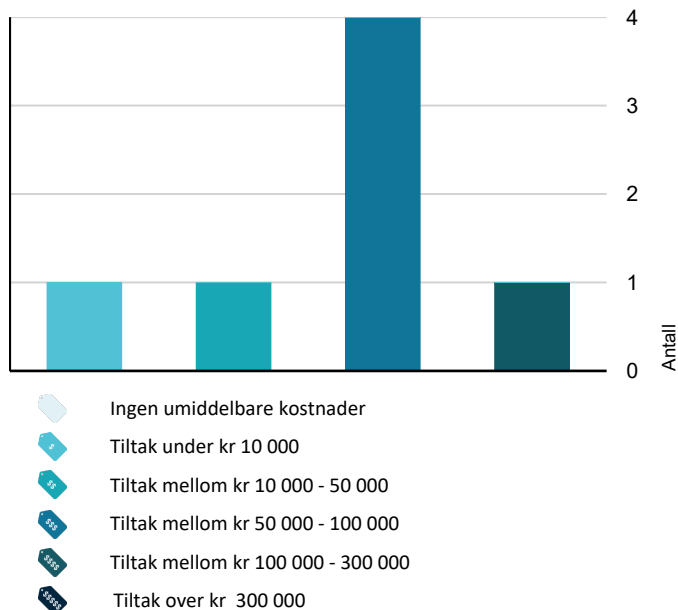
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidens virkning på bygningen er ikke kjent.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2A > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2B > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1A > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [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 - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side	! Spesialrom > 2B > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side	! Spesialrom > 1B > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > 2A > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side	! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Våtrom > 2A > Bad > Overflater Gulv	Gå til side	! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Våtrom > 2A > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side	! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 2A > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side	! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Våtrom > 1B > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side	! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Våtrom > 1B > Bad > Overflater Gulv	Gå til side	! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side
! Våtrom > 1B > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side	! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Våtrom > 1B > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side	! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 1B > Bad > Ventilasjon	Gå til side		
! Våtrom > 1A > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side		
! Våtrom > 1A > Bad > Overflater Gulv	Gå til side		
! Våtrom > 1A > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side		
! Våtrom > 1A > Bad > Ventilasjon	Gå til side		
! Kjøkken > 1B > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side		
! Kjøkken > 2A > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side		
! Kjøkken > 2A > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side		
! Kjøkken > 1A > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side		
! Kjøkken > 1A > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side		
! Kjøkken > 2B > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side		
! Kjøkken > 2B > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side		
! Spesialrom > 1A > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side		
! Spesialrom > 2A > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side		

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1947

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men enkelte bygningsdeler bærer preg av manglende vedlikehold.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Taket er tekket med shingel, ukjent alder.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje. Stedvis mosebegrøelse.

Shingel er feilmontert. Skjøting/overlapp ligger feil, samt nedre del av shingel ligger løst nedenfor raft.

Taket mangler snøfangere og takstige.

Skjevheter og ujevnheter i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser, samt lokale utbedringer.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner har stedvis løsnet ved sammenkoblinger. Det er registrert flere lekkasjer.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Stedvise deformasjoner, avskalinger og korrosjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer av renner.

Nedløpsvann bør ledes vekk fra grunnmur for å unngå fuktbelastning mot murer.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje på overflater, stedvise oppsprekninger, råte og påkjente bord.

Manglende lufting bak kledning.

Det er ikke benyttet beslagsløsninger over/under vinduer. Dette gir økt fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og løpende vedlikehold.

Råteskadet trevirke må påregnes utskiftet.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med plassbygde sperrer.
Isolert i undergurter mot 2. etasje med kutterspon. Luftet med ventiler i gavler.
Undertak av bord.
Adkomst til kaldloft via trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert luftehull i kassebord langs raft. Det er registrert noe mangelfull lufting langs raft.
Stedvise fuktmerker i undertak, samt påkjent trevirke, noe forhøyede fuktverdier registrert ved tilfeldige piggmålinger.
Lokale skjevheter og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.
Lufting bør utbedres for å redusere kondensfare.

TG 1 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak åpningsvinduer med 2-lags isolerglass stemplet 2018.

Vinduer er av ukjent fabrikat. Oppbygging, kvalitet og isoleringsverdier er ikke kjent. Ingen skader registrert. Normal bruksslitasje med hensyn til alder.

TG 2 Vinduer - 2

Enkelte eldre vinduer i enkeltglass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vesentlig vær- og aldersslitasje, med påkjente karmen og omrammingen.
Oppsprekninger i kitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer har passert forventet brukstid. Utskiftninger må påregnes i nær fremtid.

TG 2 Dører

Hovedytterdør i tre med integrert glassfelt.
Ytterdører til leiligheter i tett utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert alders- og bruksslitasje, med stedvise hakk og sår. Enkelte dører har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

1A
Gulv: Belegg, laminat
Vegger: Strie, malte plater, panel
Himlinger: Malt sletthimling

2A

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, tregulv, belegg
Vegger: Våtromstapet, malte plater, panel, mdf-plater
Himlinger: Himlingsplater, panel, malt sletthimling.

2B

Gulv: Laminat, belegg
Vegger: Panel, våtromstapet, mdf-plater, strie
Himlinger: Panel, himlingsplater, malt sletthimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1A

Normale alders og brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk over tid.
Det er registrert løs strie på bad.
Svellinger i laminatgulv.

2A

Normale alders og brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk over tid.
Det er registrert skade i himling på stue.
Svellinger i laminatgulv.

2B

Normale alders og brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk over tid.
Det er registrert oppsvellinger i laminatgulv, løs våtromstapet.

I samtlige leiligheter og i fellesarealer er det registrert økende brukslitasjer i utsatte områder. Stedvis hakk, sår og oppsprekninger. Lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis manglende listverk/avslutninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Lokale utbedringer og løpende vedlikeholdstiltak.

TG 1 Overflater - 2

1B

Gulv: Laminat, belegg, flis
Vegger: Mdf-plater, panel
Himlinger: Malt sletthimling

Flere overflater er oppgradert i løpet av senere år. Disse fremstår i god stand, med normal brukslitasje. Økende slitasje på eldre overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk. Merkbar svikt og svai i bjelkelag.
Det er målt ca 25 mm avvik i horisontalplanet ved stikkprøvekontroll på soverom i leilighet 2B.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Bygningen har to piper.
Sotluker er plassert i kjeller.

Leilighet 1A, 2A og 2B har en vedovn på stue. Det er ikke etablert ildsted i leilighet 1B.

Vurdering av avvik:

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

1A
Manglende pakning på vedovn.
Pipe er innkledd på kjøkken, og har ikke 4 synlige sider i henhold til krav.

2A
Riss i ildfast stein, samt løs pakning.

2B
Sprekk i ildfast stein inne i ovnen.

Det er registrert påkjente sotluker i kjeller. En av lukene kan ikke lukkes tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Tiltak:

Lokale utbedringer.

Rom Under Terreng

Rom under terreng har hovedsaklig fritt eksponerte overflater med støpte gulv og vegger. Enkelte vegger i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert synlig fuktinntrengning og stående vann i flere kjellerrom. Råteskader i trevirke i delingsvegger og kjellertrapp.

Forhøyede fuktutslag på samtlige overflater under terreng. Store saltutslag, misfarginger og avskalinger.

Trevegger er dels revet. Påkjent himling i etasjeskiller, med synlige råteskader. Piggmålinger viser et fuktinnhold på 19 %.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0-17% betegnes som tørt trevirke.
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Det bemerkes at det er himlingsplater i eternitt i enkelte rom i kjeller. Eternitt inneholder asbest, som må påregnes sanert som farlig avfall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Nærmere undersøkelser anbefales, samt utbedringstiltak og tiltak mot videre fuktinntrengning.
Råteskadet materiale må utskiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

Innvendig trapp i felles trapperom er en repostrapp i treverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Jf. pkt rom under terreng: Det er registrert råteskade i trapp i nedre del mot kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper og rekkverk bør utbedres for å ivareta gjeldende sikkerhetskrav.
Råteskadet virke må utbyttes.

Innvendige dører

Innvendige dører er i hovedsak oppmalte dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert alders- og bruksslitasjer, med stedvise hakk og sår. Enkelte dører tar i karm/terskel, og har behov for justeringer. Slitasjer i vridere og låskasser. Lav frihøyde i enkelte døråpninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og løpende vedlikehold.

VÅTROM

2A > BAD

Generell

Badet har ukjent byggeår.

Rommet har ikke gulvvarme.

Oppvarming via panelovn på vegg.

Gulv er belagt med beleg, vegger har våtromstapet og himling har malt sletthimling.

Innredet med en vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servanttopp, et plassbygd skap, dusjkabinett i hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Ingen avtrekks- eller tilluftsmulighet.

Plastsluk i gulv.

2A > BAD

Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte løse skjøter og overganger i tapet. Manglende forsegling av rørgjennomføringer. Fare for fuktinntrengning i bakomliggende konstruksjoner.

Økende bruks- og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

2A > BAD

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ujevne fallforhold, stedvis noe motfall mot dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales videre bruk av dusjkabinett med kontrollert avrenning mot sluk. Rommet fungerer med avviket, men forutsetter forsiktig bruk av vann. Fare for følgeskader ved evt. lekkasjer.

2A > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

2A > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert alders- og bruksslitasje, stedvise hakk og sår.
Misfarginger i fuger.
Løs servantkran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

2A > BAD

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2A > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
På grunn av plassering av garderobeskap er hulltaking ikke foretatt mot dusjsone.

1B > BAD

Generell

Badet har ukjent byggeår.
Rommet har påstøp på trebjelkelag, med gulvvarme.
Gulv er belagt med flis, vegger har beiset panel og himling har malt sletthimling.
Innredet med en vegghegt baderomsinnredning med heldekkende servanttopp, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.
Plastsluk i gulv.

Tilstandsrapport

1B > BAD

Overflater vegger og himling

Det bemerkes at vegger er kledd med panel, som ikke er et fuktbestandig materiale i henhold til gjeldende standarder og normer. Denne løsningen forutsetter forsiktig bruk av vann på rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1B > BAD

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket, men forutsetter forsiktig bruk av vann. Fare for følgeskader ved evt. lekkasjer.

1B > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

1B > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert normal brukslitasje.
Svellinger og fuktpåkjente overflater i nedre del av benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

1B > BAD

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

1B > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2B > BAD

TG 3 Generell

Bad av eldre dato.

Oppvarming via stråleovn på vegg.

Gulv er belagt med beleg, vegger har tapet og himling har malte plater.

Innredet med en vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servanntopp, dusjkabinett i hjørne, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.

Støpejernssluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert vesentlig alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr.

Sluk og membran/tettesjikt har passert forventet levetid.

Løse skjøter, skader og sår på vegg- og gulvoverflater. Fare for fuktinntrengning i bakomliggende konstruksjoner.

Ujevne fallforhold, tilfredsstiller ikke gjeldende krav.

Stedvis knirk i gulv.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2B > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1A > BAD

Generell

Badet har ukjent byggeår.

Rommet har ikke gulvvarme.

Oppvarming via panelovn på vegg.

Gulv er belagt med beleg, vegger har strie og himling har malt sletthimling.

Innredet med en vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servanntopp, et plassbygd skap, dusjkabinett i hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk, ingen tilluftsmulighet.

Ingen sluk i gulv.

1A > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert bruks- og aldersslitasje på overflater. Stedvis slipp i tapet, samt løse skjøter.

Ujevnheter i veggoverflater, enkelte plater virker noe løse.

Det er benyttet metallister i overganger mellom gulv og vegg, ukjent tettefunksjon.

Rommet er ikke utført som tett våtrom i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

1A > BAD

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende alders- og bruksslitasje. Stedvis løst oppbrett på gulvbelegg, fare for fuktinntrengning.

Lokale skjevheter og ujevnheter.

Det bemerkes at fallforhold ikke er vurdert da rommet mangler sluk, jf. pkt. Sluk, membran og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

1A > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ikke sluk i gulv.

Eventuelle lekkasjer vil medføre store følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres sluk i gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1A > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende bruksslitasjer, med stedvise hakk og sår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

1A > BAD

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

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

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilstandsrapport

1A > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1B > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår, samt enkelte nyere skrog og fronter. Innredninger er oppmalt. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter. Benkeplater med vask. Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende bruks- og aldersslitasje, hakk og sår. Lekkasje på blandebatteri.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

1B > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Det bemerkes at det er benyttet byggsjum rundt ventilasjonsrør mot kanal i pipe.

2A > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har ukjent byggeår. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter. Benkeplater med vask. Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruksslitasjer, avskalinger, hakk og sår. Enkelte fronter har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer i henhold til registrerte forhold.

2A > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ventilator med ukjent restlevetid. Noe ulyd.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Ventilator må på sikt påregnes utskiftet.

1A > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende bruks- og aldersslitasje. Hakk, sår og mindre skader.
Slitasjer i hengsler.
Manglende forsegling av kuttflater på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og løpende vedlikehold.

1A > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ufagmessig tilkobling av ventilasjonsrør mot luftenventil i pipe, samt mot ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

2B > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har ukjent byggeår.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er oppmalt, men fremstår uferdig. Manglende håndtak.
Stedvise hakk, sår og svellinger på innredning og benkeplater.
Grove kuttflater på veggplater.
Slitasjer i hyller og hengsler.

Det bemerkes at el, strøm og ventilasjon ikke var tilkoblet ved befaring, utstyr og installasjoner er derfor ikke funksjonstestet. Nærmere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

2B > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsrør ikke tilkoblet ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

SPESIALROM

1A > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom av eldre dato.

Innredet med et gulvmontert wc.

Avtrekk via ventil i himling, ingen tilluft.

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er avvik:

Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

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

2A > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom av eldre dato.

Innredet med et gulvmontert wc.

Avtrekk via ventil i himling, tilluft via spalte i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Avtrekkskanal i himling er overmalt og har begrenset funksjon.

Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

2B > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom av eldre dato.

Innredet med et gulvmontert wc.

Naturlig avtrekk, tilluft via spalte i vegg.

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:

Det er registrert vesentlig alders- og bruksslitasje, med stedvise hakk og sår, samt skader i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Lokale utbedringer og utskifting av skadet materiale.

Tilstandsrapport

1B > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med ukjent byggeår.
Innredet med et gulvmontert wc
Naturlig avtrekk, ingen tilluftsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Synlige eldre vann- og avløpsrør, jf. eget pkt.

Det er registrert stedvis bom i flis, samt sprekk i veggoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlig del av vanninntak i kjeller, synlige innvendige vannledninger i kobber, samt enkelte strekk med rør-i-rør.
Innvendig stoppekran er plassert på inntaket.
Anlegget er funksjonstestet med tapping flere steder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

1A:

Ufagmessig reparasjon av kobberrør i hjørne på bad.

1B:

Løse strekk på vannledninger bad, utsatt for slag og bevegelser. Manglende tettemuffer på rør.

Kjeller:
Vann- og avløpsledninger fremstår til dels ufagmessig utført. En del løse strekk. Ufagmessige overganger/koblinger.
Det er registrert irr på kobberrør.
Vannledninger ligger uisolert mot yttervegg i kald kjeller, fare for frost.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast, samt eldre støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

1A:
Det er registrert lokalt motfall på avløpsrør på bad.

Kjeller og felles:
Det er registrert rustdannelser på støpejernsrør.
Ufagmessig utførelse på enkelte koblinger og overganger. Fare for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Soverom i leilighet 1B og 2A har mangelfull ventilasjon på soverom.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmesentral

1A
Luft til luft varmepumpe etablert på stue, stemplet 2012.

1B
Luft til luft varmepump3vetablert på stue, stemplet 2008.

2A
Luft til luft varmepumpe etablert på stue, stemplet 2012.

2B
Luft til luft varmepumpe etablert på stue, stemplet 2012.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Ingen dokumentasjon på utført service er fremlagt.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

! TG 2 Varmtvannstank

3 beredere er plassert i kjeller. Disse rommer 116 liter, og er fra 2011 og 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

! TG 2 Varmtvannstank - 2

2B:

Tilstandsrapport

Veggmontert varmvannsbereder på bad, denne rommer 110 liter, og er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bereider har passert forventet brukstid, utskiftinger må påregnes.

Elektrisk anlegg

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

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

4 sikringsskap er plassert på felles gang.

1 sikringsskap i kjeller for fellesarealer.

Skapene inneholder skrusikringer, enkelte automatsikringer og målere.

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.

Ukjent.

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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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?

Ja

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?

Ja

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-

Tilstandsrapport

kontroll?

Ja Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder, samt følgende registrerte forhold:

Mangelfull dokumentasjon.

Ufagmessig tilkobling av lampe på kjøkken mot fast tilkobling i leilighet 1A.

Utette gjennomføringer mot flere sikringskap.

Stedvis utilstrekkelig innfesting av kabler, koblingsbokser og stikk.

Mangelfull avdekning i enkelte skap.

Store deler av anlegget er av eldre dato, og ikke tilpasset dagens krav og normer.

Jf. opplysninger fra Tensio foreligger det pålegg vedrørende el-anlegg, fra kontroller utført i 2014 og 2015.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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 bemerkes at dagens krav til branncelleinndeling mellom leiligheter ikke er ivaretatt. Det er etablert luftenventiler mellom felles trappegang og toalettrom til leilighetene. Dette er en utfordrende konstruksjon mtp brannspredning. Teknisk oppbygning i vegg, gulv og himlinger mellom leiligheter er for øvrig ikke kjent. Nærmere undersøkelser anbefales.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Disse er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Forhøyede fuktverdier på samtlige overflater under terreng, samt synlig fuktinnslag, misfarginger og saltsutslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av støpt betong med innslag av gråstein, samt murstein.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert stedvise større oppsprekninger, både skråriss, samt vertikalt og horisontalt. Misfarginger og avskalinger. Skjevheter og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser, samt utbedringer av sprekkdannelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte kjellervinduer og veggventiler ligger lavt mot terreng, fare for fuktinntregning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og kjøkken samtidig ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

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

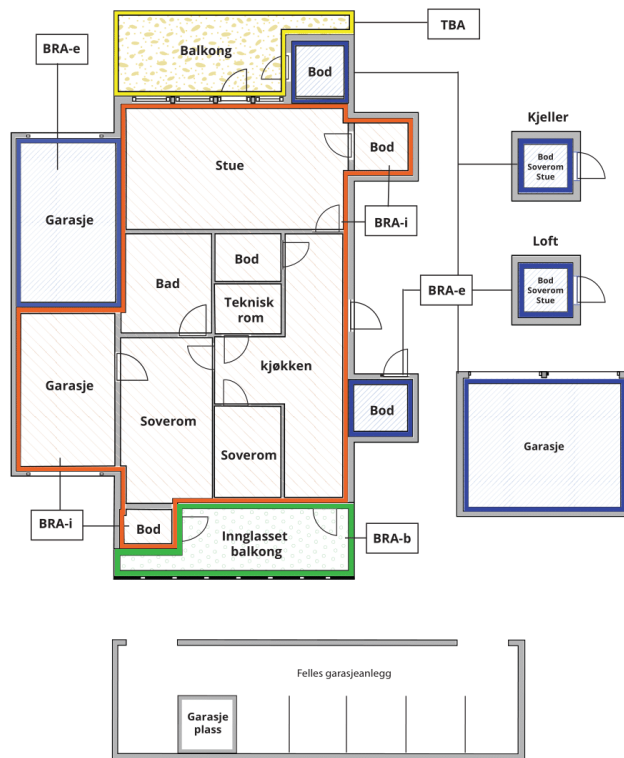
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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)				
Loft		32		32			32
Felles trappegang	18			18			18
1A	61			61			61
1B	71			71			71
2A	61			61			61
2B	72			72			72
Kjeller		130		130			130
SUM	283	162					445
SUM BRA	445						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsrom	
Felles trappegang	Trapperom		
1A	Gang , Bad , Toalettrom , Soverom , Stue , Kjøkken		
1B	Gang , Bad , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken		
2A	Gang , Bad , Toalettrom , Soverom , Stue , Kjøkken		
2B	Gang , Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken		
Kjeller		Felles kjeller med flere boder og gangareal.	

Kommentar

Tidligere bad i gråkjeller utfaset, frakoblet vann og ikke i drift. Ikke vurdert som våtrom i rapporten.

Kun deler av loft har målbart bruksareal pga skråtak og lave himlingshøyder. Avdelte kott har ikke måleverdig bruksareal.

Samtlige avsatses i trapperepos er medtatt som bruksareal i felles trappeoppgang, samt rom under trapp i kjeller.

Trapperom er medtatt som BRA-i i byggets areal, da dette er hovedadkomst og eneste adkomst til samtlige leiligheter og øvrige areal. Kjeller og loft som fellesareal er beregnet som BRA-e.

Kjellerrom har himlingshøyder ned mot 2,0 m.

Plassbygde skap/kott i leiligheter er medtatt som P-rom i beregningene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert mindre endringer i planløsning i forhold til godkjente tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Dagens krav til branncelleinndeling mellom leiligheter ikke er ivaretatt. Det er etablert lufteventiler mellom felles trappegang og toalettrom til leilighetene. Dette er en utfordrende konstruksjon mtp brannspredning. Teknisk oppbygning i vegg, gulv og himlinger mellom leiligheter er for øvrig ikke kjent. Nærmere undersøkelser anbefales.

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)
Boligbygg med flere boenheter	283	162

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.4.2024	Jan Inge Kristiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	707	71		0	1821.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gammelvegen 2

Hjemmelshaver

Skavhaug Ida Mari Storhaug

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt i Malm.
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Bebyggelsen

På eiendommen ligger en firemannsbolig i to etasjer pluss loft og kjeller.
Hovedinngang til felles trappeoppgang i 1. etasje.

Det er i tillegg etablert en carport på eiendommen, med oppstillingsplass for 4 biler.
Carporten har jordgulv med yttervegger av betong og trevirke som er kledd med stående trekledning.
Pulttakskonstruksjon som er tekket med profilerte plater.

Carporten er av enkel konstruksjon. Det er registrert vesentlige skjevheter i bærende konstruksjoner. Skader i søyler og kledning. Økende vær- og aldersslitasje med stedvis påkjent trevirke.

Det bemerkes at carporten ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger må derfor påregnes.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 250 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.04.2024		Finnes ikke	0	Nei
Tegninger	16.05.1946		Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	23.04.2024		Finnes ikke	0	Nei
Infoland.no	23.04.2024		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RZ7169>

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