

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Roøyveien 90, 7200 KYRKSÆTERØRA

 HEIM kommune

 gnr. 101, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m<sup>2</sup> BRA-i: 95 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.08.2024

Rapportdato: 23.08.2024

Oppdragsnr.: 20704-1430

Referansenummer: XD7716

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius  
Skålvik



MIDT NORSK  
TAKST AS



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 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, Melhus 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 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.



### 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Bolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje.  
Støpt gulv i kjeller, natursteinsmur som er delvis pusset/støpt i grunnmur, trebjelkelag, reis-verk/bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning. Saltak med stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Koblede og 2-lags glass. Malt hoveddør med glass. Veranda med utgang fra stue.

## Enebolig - Byggeår: 1936

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Sperrerkonstruksjon med leåser. Tilgang til kaldtloft og kryp loft via luke med stige i gang. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 2. etasje fra 1980 og i 1. etasje av ukjent alder. Trevinduer med koblet glass i kjeller.  
Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass fra 2002 og enkel kjellerdør i tre.  
Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass  
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregnert dekke. Rekkverk er med liggende kledning/spiler og håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 93 cm  
Betongtrapp ved hovedinngang og tretrapp opp til veranda fra hage

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, teppe, furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn av ukjent alder.  
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag på en del av huset under gang, bad og øvre del av stue  
Boligen har malt tett tretrapp, malt rekkverk og malt håndløper på en vegg.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og slette dører

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Belegg på gulv med gulvvarme, malt tapet på vegg og malt slett himling med synlig malt takbjelke. Naturlig ventilering.  
Servant, speilskap, lysarmatur med stikkontakt, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, gulvstående toalett og 1 vegghengt skap. Det er målt 95 mm høydeforskjell på gulv fra topp belegg ved dørterskel til topp slukrist.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, malt panel på vegg og malt slett himling med synlige malte takbjelker.  
Malt slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask og avrenningsbeslag. Kjøl/Fryseskap, komfyr og plass for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftekanal som er tilkoblet lufting i pipe.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Stoppekrane er tilgjengelig i teknisk rom kjeller  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu  
Det er installert varmpumpe.  
Plassering: Stue  
Leverandør: Zibro  
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt innvendig  
Produksjonsår/montert: 2013  
Service utført: Utført service og etterfylling av gass for 4-5 år siden ca.  
OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.  
Produksjonsår: 2005  
Plassering: Teknisk rom kjeller  
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt  
Sikringskap er plassert på gang i 2. etasje med skruesikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring er plassert på soverom 1, ukjent størrelse. Åpent anlegg.  
Brannmeldere i 1 og 2. etasje. Brannslukker i 2. etasje

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av løsmasser.  
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.  
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong  
Skrånende tomt som er avrettet hvor huset står, beplantet med plen/eng, busker og trær. Gruset i innkjørsel og parkering.  
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er slamavskiller med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på bunnledninger  
Septiktanken er av ukjent type og av ukjent alder. Informasjon hentet fra [www.mintank.no](http://www.mintank.no) som gjelder boligen. Tank 46972. Siste tømning: 2023 -08-17 08:36 Neste tømning: Juli - Okt. 2025  
Tanktype: Slamavskiller. Tankvolum: 2 m<sup>3</sup>

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

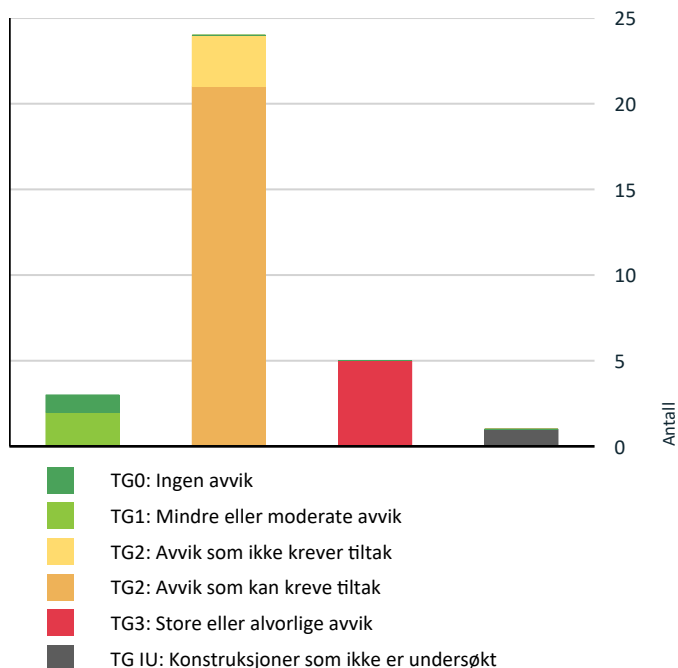
## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

I kommunal informasjon som er tilsendt på eiendommen er det ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendommen ikke er kontrollert med tanke på lovlighet.

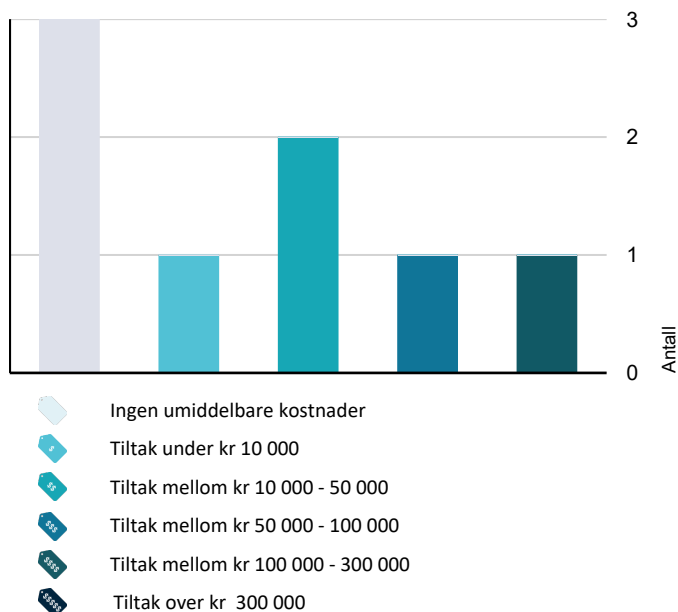
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- Gyldighetstid rapport: Rapporten er gyldig i 12 måneder fra befæringsdato
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll 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 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 ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1936

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på året.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard

### Tilbygg / modernisering

1950	Tilbygg	Boligen er påbygd ca. 1950
2021	Modernisering	Bygget ny veranda med utgang fra stue
2021	Modernisering	Bygget takoverbygg bakside



## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Noe synlig rust/avskalling på takplater og beslag

#### Konsekvens/tiltak

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

- Overflatebehandling av småskader med rust bør utføres for å øke takets levetid

### TG 2 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Takstige som benyttes skal være typegodkjent og må monteres i henhold til monteringsanvisning fra produsent av stigen. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det må monteres godkjent takstige



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Veggkonstruksjon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Gavelvegg mot sør/vest har råteskader i kledning

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

- I tiltakskostand er det hensyntatt skifte av kledning på gavelvegg med råteskadet kledning. Valg av løsning og omfang vil påvirke total kostnad.  
- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende lufting på kledning, det må gjøres om det skal byttes kledning eller om bruk av bolig endres, så må dette holdes under oppsikt.

- Det bør monteres musebånd/sikring, ingen umiddelbare behov for tiltak siden dette har vært slik siden byggeår.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Gavelvegg mot sør/vest som har råteskader i kledning

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Sperrekonstruksjon med leåser. Tilgang til kaldtloft og kryploft via luke med stige i gang.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Ingen synlig lufting i raftekasse utvendig i overgang tak/vegg noe som gir begrenset lufting av kaldtloft.

- Loftsluke er ikke isolert og har ingen lås, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Begrenset lufting av takkonstruksjon, men det ble ikke observert tegn til kondens som følge av dette ved kontroll på kaldtloft. Men det gjøres oppmerksom på at endret bruk med mer oppvarming kan endre dette. Det anbefales å undersøke muligheten for å få etablert bedre lufting ut mor raftekasser. Evt. så tas dette sammen med taktekking.

- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende loftsluke, men en oppgradering vil kunne sikre mot varmetap og mulig støv ned i boligen. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.

- Påviste fuktskjolder i undertak bør holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringdagen.

# Tilstandsrapport



Ingen synlig etablert lufting i raftekasser ved overgang tak/vegg



Oversikt



Oversikt



Luke er tilgjengelig på gang til kryploft.

## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 2. etasje fra 1980 og i 1. etasje av ukjent alder. Trevinduer med koblet glass i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



## Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass fra 2002 og enkel kjellerdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

# Tilstandsrapport

- Dører og glass har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Hoveddør fra 2002 med 2-lags glass



Innadslående kjellerdør

#### ! TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt



Verandadør

#### ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregneret dekke.  
Rekkverk er med liggende kledning/spiler og håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 93 cm

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp ved hovedinngang og tretrapp opp til veranda fra hage

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Betongtrapp har sprekker og slitasje i overflate

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket



Tretrapp til veranda



Hovedtrapp



Skader i betong på hovedtrapp

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

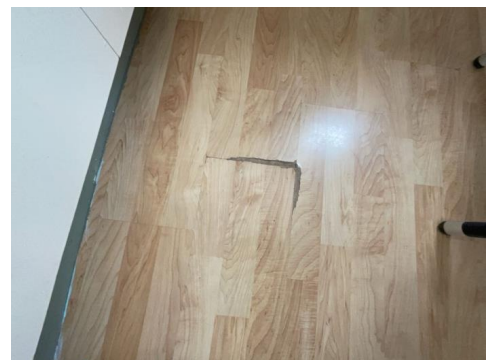
Innvendig er det gulv av laminat, teppe, furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skade i gulv på kjøkken.
- Gulv på kjøkken er slitt/svelleskader i skjøter på laminatgulv. Ikke montert i henhold til leggeanvisning med tanke på forskyvning av skjøter
- Gulv på stue er slitt/svelleskader i skjøter på laminatgulv
- Slitasje på ulike overflater ut fra alder

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må kunne påregnes. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut



Skade i gulv på kjøkken.

# Tilstandsrapport



Gulv på kjøkken er slitt/svelleskader i skjøter på laminatgulv. IKK emontert i henhold til leggeanvisning med tanke på forskyvning av skjøter



Gulv på stue er slitt/svelleskader i skjøter på laminatgulv



Slitte overflater i trapperom

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### 1. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 60 mm høydeforskjell gjennom rommet TG 3. Det er målt 50 mm over en avstand på 2 meter fra dør inn til kjøkken mot kjøkkenvindu på gavelvegg. TG 3

- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 40 mm høydeforskjell gjennom rommet TG 3. Det er målt 25 mm over en avstand på 2 meter fra dør inn til kjøkken mot senter av stue. TG 3

2. etasje  
- Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 60 mm høydeforskjell gjennom rommet TG 3. Det er målt 28 mm over en avstand på 2 meter fra vindu på gavelvegg mot senter av rommet. TG 3

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

- I tiltakskostand er det tatt hensyn til utbedring av gulv lokalt i selve rommet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### 1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 60 mm høydeforskjell gjennom rommet TG 3. Det er målt 50 mm over en avstand på 2 meter fra dør inn til kjøkken mot kjøkkenvindu på gavelvegg. TG 3



### 1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 40 mm høydeforskjell gjennom rommet TG 3. Det er målt 25 mm over en avstand på 2 meter fra dør inn til kjøkken mot senter av stue. TG 3

# Tilstandsrapport



2. etasje  
Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 60 mm høydeforskjell gjennom rommet TG 3. Det er målt 28 mm over en avstand på 2 meter fra vindu på gavelvegg mot senter av rommet. TG 3



2. etasje  
Plassering av laser ved kontroll av soverom 1. Det er målt 12 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1.

## ! 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.

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

### Konsekvens/tiltak

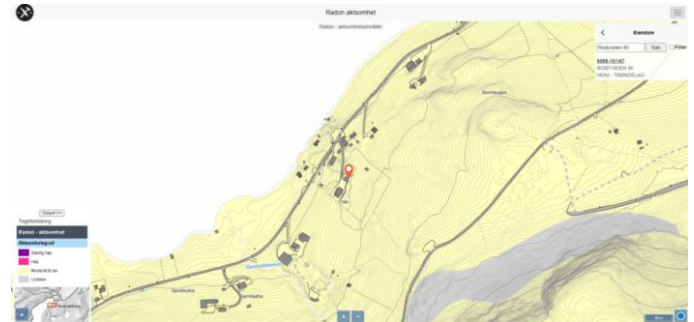
- Andre tiltak:

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

- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



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

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn av ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

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

- Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipa nådd over halvparten av forventet funksjonstid.

- Mye sot i sotluke

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.

- Sotluke bør tømmes for sot



Vedovn på stue

# Tilstandsrapport



Mye sot i sotluke



Kontroll av dørterskel mellom lagerrom. Måling viser 100% fuktighet

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

- Det er sirkelrunde 1-2 mm store hull i bjelkelag som følge av stripet borebille.

- Vegger og i himling er det lagt dampsperre, ikke anbefalt

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

- Plast i himling og på vegger bør byttes til vindsperre .

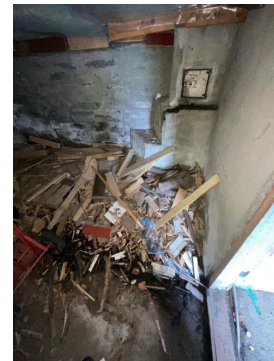
Alternativt: For denne kjelleren kan det anbefales å få montert fast rotasjonsavfukter med hygrostat som styrer fuktprosent i kjellerrommet. Rotasjonsavfukteren drar luften ut og tørrluft fordeles. Ved å benytte denne løsningen vil behovet for utbedring av drenering reduseres.

-Informasjon om fuktinnhold i treverk.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Synlig fukt på gulv under ved



Saltutslag i lagerrom 2



Saltutslag i bakre del av lagerrom 1

## TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag på en del av huset under gang, bad og øvre del av stue



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er slik bygget at kontroll kan kun utføres ifb. renovering av gulv, ingen mulighet for å etablere utvendig tilkomst. Vi gjør oppmerksom på at kryp kjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tett tretrapp, malt rekkverk og malt håndløper på en vegg.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

- Slitasje på overflater i trapp

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Utbedring av overflater må kunne påregnes, må vurderes ut fra egne behov og ønsker

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Trapp sett fra 2. etasje



Trapp sett fra 1. etasje

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og slette dører

## Vurdering av avvik:

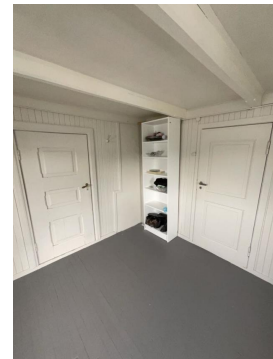
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

- Låskasset er slitt og dørvrider henger noe.

- Dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for vedlikehold i tiden som kommer.

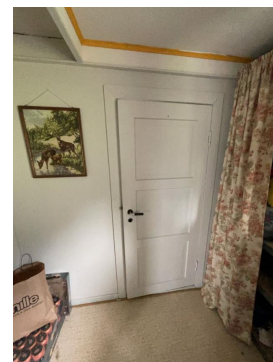
## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



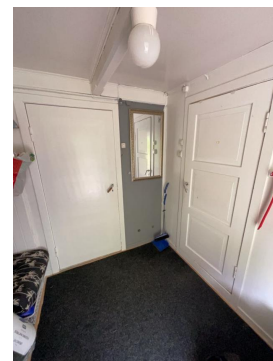
2. etasje

Dører til soverom 3 og til gang sett fra soverom 2



2. etasje

Dør til soverom 1 sett fra gang



1. etasje

Dører til kjøkken og bad sett fra gang

## VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Belegg på gulv med gulvvarme, malt tapet på vegg og malt slett himling med synlig malt takbjelke. Naturlig ventilering.  
Servant, speilskap, lysarmatur med stikkontakt, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, gulvstående toalett og 1 vegghengt skap. Det er målt 95 mm høydeforskjell på gulv fra topp belegg ved dørterskel til topp slukrist.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Overflater har nådd forventet levetid
- Synlige skader på tapet
- Belegg er løsnet ved dør
- Naturlig ventilering
- Dusjbatteri har ingen mulighet for temperaturregulering

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Badet har TG 3 på grunn av alder og usikker rest levetid på membran/vinylbelegg. Ved fortsatt bruk av dusjkabinett og ingen direkte vannbelastning på overflater, kan badet fortsatt benyttes på eget ansvar.
  - Ved fortsatt bruk må dusjbatteri byttes/kontrolleres
  - Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Oversikt



Oversikt



Løst belegg ved dørterskel

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende soverom inn mot våtsone bak dusjkabinett. Det er målt 7,9%. Ingen forhøyde fuktavvik.

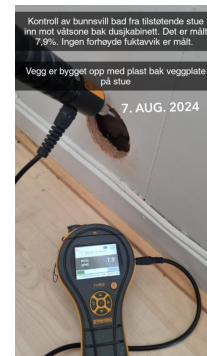
### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er montert dampsperre i vegg mot stue, ikke anbefalt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Ikke behov for umiddelbare tiltak vedørende plast i vegg. Det bør utbedres når bad/stue renoveres

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende soverom inn mot våtsone bak dusjkabinett. Det er målt 7,9%. Ingen forhøyde fuktavvik. Det er montert plast bak veggplate på stue

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv, malt panel på vegg og malt slett himling med synlige malte takbjelker.  
Malt slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask og avrenningsbeslag. Kjøll/Fryseskap, komfyr og plass for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Slitasje på enkelte skapdører
  - Slitte hengsler
  - Skade på benkeplate og det mangler kantlist ved komfyr. Malt kant på benkeplate ved vask og kjøleskap

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Lokal utbedring må kunne påregnes for å lukke avvik



Oversikt



Oversikt



Mangler kantlist på benkeplate ved komfyr

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftekanal som er tilkoblet lufting i pipe.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Mangler deksel rundt ventilator opp mot himling.
  - Vifte er tilkoblet forgreningskontakt
  - Lys virker ikke

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Ventilator må tilkobles stikkontakt dirkete
  - Deksel bør etableres over ventilator
  - Lys byttes/kontrolleres



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

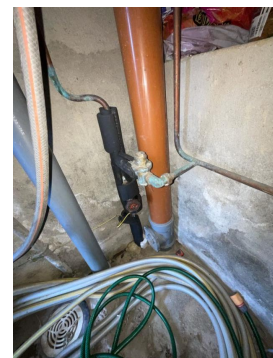
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekrane er tilgjengelig i teknisk rom kjeller

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Innvendig stoppekrane er ikke funksjonsprøvd grunnet alder og fare for lekkasje grunnet alder.

## Konsekvens/tiltak

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



Stoppekrane

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



Avløpsrør og stakeluke er tilgjengelig i teknisk rom kjeller.

## ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Mangler ventiler på soverom i 2. etasje

### Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue

Leverandør: Zibro

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt innvendig

Produksjonsår/montert: 2013

Service utført: Utført service og etterfylling av gass for 4-5 år siden ca.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

- Varmepumpen er tilkoblet ujordet kontakt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

- Tilkobling av varmepumpe bør kontrolleres av fagkyndig personell  
- For at varmepumpen skal fungere optimalt, anbefaler leverandører at det utføres service hvert 2. eller hvert 3. år. I tillegg anbefales det at utføres vedlikehold jevnlig.



Ytterdel er plassert under veranda med avrenningsplater



Innerdel

## ! TG 1 Varmtvannstank

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2005

Plassering: Teknisk rom kjeller

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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 gang i 2. etasje med skruesikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring er plassert på soverom 1, ukjent størrelse. Åpent 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 13.02.2023, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap**
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 - Det er samsvarserklæring fra 2016 på [www.boligmappa.no](http://www.boligmappa.no), ikke kontrollert pga. manglende tilgang. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.**  
- 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.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja - Mangler lås på sikringsskap**  
- Stikkontakt på varmepumpe er tilkoblet ujordet tilførsel.  
- Det er flere skjøteledninger i bruk, bør fjernes og nye faste kontakter monteres av fagkyndig personell.  
- Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.  
**Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.**



Sikringsskap

# Tilstandsrapport



Hovedsikring på soverom 1



Mangler lås på sikringskap

## ! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannmeldere i 1 og 2. etasje. Brannslukker i 2. etasje

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?  
**Ja Slukkeapparat er eldre en 10 år. Service eller nytt apparat bør etableres.**  
**Informasjon:**  
Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver

som har hatt ti-års service med halsring)  
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter( A eller AB merking)  
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)  
E) Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet  
Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

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

**Ja Mangler røykvarsler i kjeller.**

**Informasjon:**

**Oppfyll kravene til brannvarsling**

**Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Brannslukker på soverom 3 fra 1988

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

## ! TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

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

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

**Vurdering av avvik:**

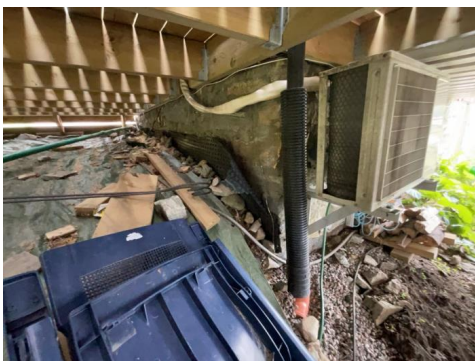
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

- Grunnmursplast mangler klemlist på deler av vegg med fare for fukt bak grunnmursplast.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Klemplast bør monteres hvor det mangler for å sikre veggen best mulig mot fukt slik at fukten ikke har mulighet å komme bak grunnmursplaten.
- Det er foreslått alternativt tiltak til drenering i pkt. rom under terreng som tiltak ut fra dagens bruk av kjeller.



Synlig grunnmursplast under veranda



Synlig grunnmursplast, mangler klemplast

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Flere løse steiner i mur på gavelvegg og i særlig grad der det kun er krypkjeller på boligen

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Sprekker bør utbedres, overvåkes over tid og evt. videre tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg.



Mur sett under veranda



Sprekker i mur mot gavelvegg



Sprekker i mur på gavelvegg



## ! TG 0 Terrengforhold

Skrånende tomt som er avrettet hvor huset står, beplantet med plen/eng, busker og trær. Gruset i innkjørsel og parkering.

# Tilstandsrapport



Septiktanken er av ukjent type og av ukjent alder.

Informasjon hentet fra [www.mintank.no](http://www.mintank.no) som gjelder boligen. Tank 46972. Siste tømning: 2023-08-17 08:36 Neste tømning: Juli - Okt. 2025 Tanktype: Slamavskiller. Tankvolum: 2 m<sup>3</sup>

#### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om avvik på anlegget i rapport/dokumentasjon fra utførende tømmeelskap.

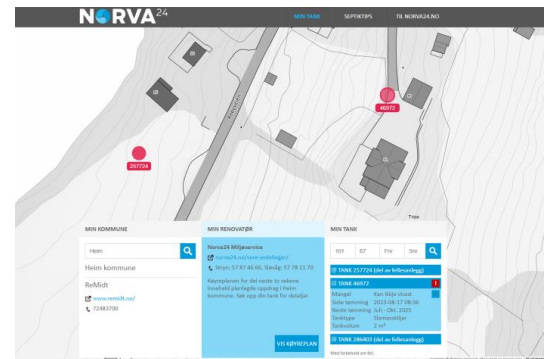
- Ikke synlig for kontroll eller tømning

- Tankens størrelse er ikke dimensjonert i henhold til dagens forskrifter

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes å foretas utbedring, omfang må avklares nærmere.

- Det bør undersøkes mulighet for å koble sammen ny og gammel bolig på samme tank og renseanlegg.



Info hentet fra [www.mintank.no](http://www.mintank.no) som gjelder Tank 46972. Oppgradering må påregnes ut fra størrelse og alder

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er slamavskiller med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på bunnledninger

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Septiktank



# 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

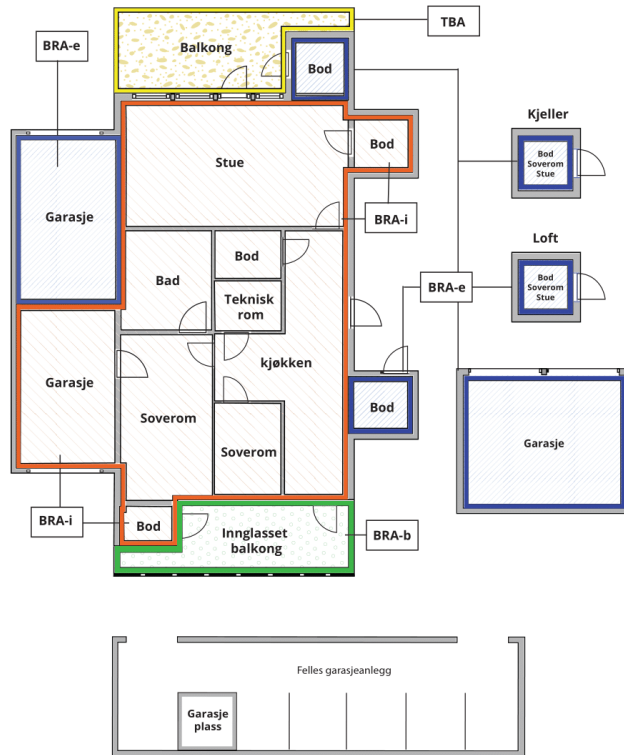
## Hva er måleverdig areal?

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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		2		2		19	21
1.Etasje	48			48	31		48
2.Etasje	47			47			47
<b>SUM</b>	<b>95</b>	<b>2</b>			<b>31</b>	<b>19</b>	<b>116</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>97</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Lagerrom (Ikke måleverdig), Lagerrom 2 (Ikke måleverdig), Teknisk rom	
1.Etasje	Gang , Kjøkken , Bad/vaskerom , Stue		
2.Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

### Kommentar

- Åpent areal (TBA): 1. etasje: Veranda
- Arealene i kjeller må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde. Opplyses som ALH

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

I kommunal informasjon som er tilsendt på eiendommen er det ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendommen ikke er kontrollert med tanke på lovlighet.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

### 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	95	2

#### Kommentar

Enebolig

- Arealene i kjeller må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2024	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Solvang Evy Anita	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	101	67		0	12163.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Røyveien 90

#### Hjemmelshaver

Solvang Evy Anita, Røvik Hans-Egil

### Siste hjemmelsovergang

#### År

2013

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.08.2024		Gjennomgått	4	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	08.07.2024	Tilsendt av megler. Samme som Røyveien 92	Gjennomgått	38	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	19.08.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	6	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	19.08.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja
Forenklet energiattest	19.08.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	6	Ja

# 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 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 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/XD7716>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon