

Tilstandsrapport

📍 Løngdalsvegen 11, 3697 TUDDAL

📖 HJARTDAL kommune

gnr. 84, bnr. 82

Areal (BRA): Fritidsbolig 60 m², Bod 8 m²



Befaringsdato: 13.03.2023

Rapportdato: 27.03.2023

Oppdragsnr.: 20330-1027

Referansenummer: NW1074

Autorisert foretak: Prosjektform AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen



prosjektform

Gyldig rapport
27.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

Prosjektform as

Selskapets hovedfokus er å tilby profesjonelle tjenester innen taksering, rådgivning og prosjekt-administrasjon for bygg og anleggssektoren.

Prosjektform tilbyr takserings tjenester:.

- Skade / skjønnstakster.
- Bolig takst.
- Næringstakster.
- Boligsalgsrapporter.
- Tilstandsrapporter.
- Radon målinger og tiltaksplan.
- Miljøsaneringsrapporter.
- Våtromskontroll/ rapport.
- Uavhengig kontroll

SE OSS PÅ: www.prosjektform.no



Rapportansvarlig

Arnt Ivar Hvammen

Arnt Ivar Hvammen
Uavhengig Takstingeniør
post@prosjektform.no
971 10 535

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).

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! 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

Fritidsbolig med bod beliggende i Løngdalsvegen i Tuddal. Hjartdal kommune.
Fritidsboligen er oppført i 1966 med gjennomførte påbygg i 1974, med 2 stk soverom og gang og wc og bad i år 2001. 1 stk soverom fra 1966, er renoverert i år 2006. Nytt tak i år 2001
Hele og pene overflater med liten bruskslitasje.

Rapporten bør leses der påpekte avvik er drøftet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med stål/aluminiumsplater.
Besiktiget fra bakkenivå.
Renner og nedløp av lakkert stål.

Hovedkonstruksjonene er oppført i bindingsverk, utvendig pålagt papp som vindtetting og kledd med stående kledning.
Antatt isolert etter datidens krav.
Takkonstruksjonen som sperrekonstruksjon.
Malte trevinduer med 3-lags glass.
Heltre hovedytterdør med pålagt kledning, lakkert.
Betongstøpt trapp til hovedinngangsdør. Antatt fra byggeår
Terrengmonterte trapp til bod. Byggeår er ukjent.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Hovedplan: Gang, stue, 3 stk soverom og innvendig bod.
Himling: Trepanel.
Vegger: Trepanel.
Gulv: Heltregulv og gulvbelegg.
Overflatene er fra år 1966, 1974, 2001 og 2006.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Pipe oppført i betong/stein. Pipe over tak er tekket med beslag i lakkert stål.
Peisovn i stue er tilknyttet pipeløp. Brannmurer er teglmurt.
Peisovn er montert i senere tid.
Boligen har spon og heltre fyllingsdører som innvendige dører. Her fra 1966, 1974 og 2001.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, ingen dokumentasjon
Oppvarming: Panelovn på vegg.
Ventilasjon: El styrt vifte i vegg.

Himling: Trepanel

Vegger: Trepanel

Gulv: Heltre furugulv og gulvbelegg.

Badet har plastsluk.

Badet har synlig vinylbelegg som tettesjikt i dusjnise .

Baderomsinnredning med servant på skap, ett greps blandebatteri.

Dusjnise med vegghengt dusj.

Badet har elektrisk styrt vifte i vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med formpressede skrog og profilerte fronter, lakkert. Benkeplate i laminat.

Oppvaskum i stål. Ett greps blandebatteri.

Hvitevarer er innplassert i innredningen med komfyr med platetopp og kjøleskap.

Himling: Trepanel.

Vegger: Trepanel.

Gulv: Gulvbelegg.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

WC.

Det er etablert eget toalettrom med biotoalett og kammerløsning.

Himling: Trepanel.

Vegger: Trepanel.

Gulv: Trepanel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er opplyst lagt "Elvestad" vannledning fra borebrønn og inn til fritidsboligen.

Avløpsrør i plast med varmekabel for gråvann.

Avløpsledning ligger fritt på bakken med avrenning bak utebod. Naturlig infiltrering til terreng.

Dette er å anse som ikke tilfredsstillende løsning.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert trykktank på badets dusjnise.

Trykktanken er tilkoblet vannledning fra borhull.

Fritidsboligen har røykvarslere etter forskrift og brannslukke utstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn av fjell.

Tomten er fjelltomt som ikke er sprengt ut.

Det er etablert naturlig avrenning for tak-
overflatevann.

Grunnmur i lettklinkerblokker og murt stein som
forblending.

Avløpsrør av plast

Vannledning av plast (PEL)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etg	60	59	1
hovedplan			
Sum	60	59	1

Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	8	0	8
Sum	8	0	8

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

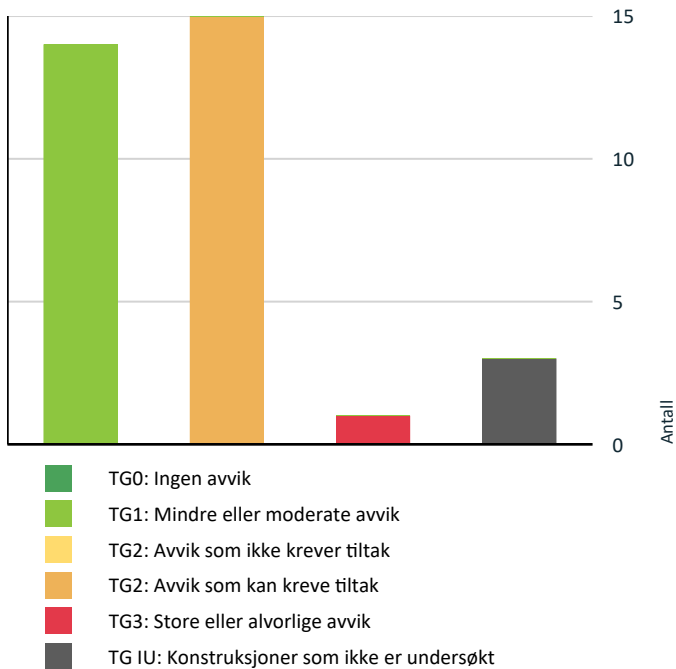
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

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

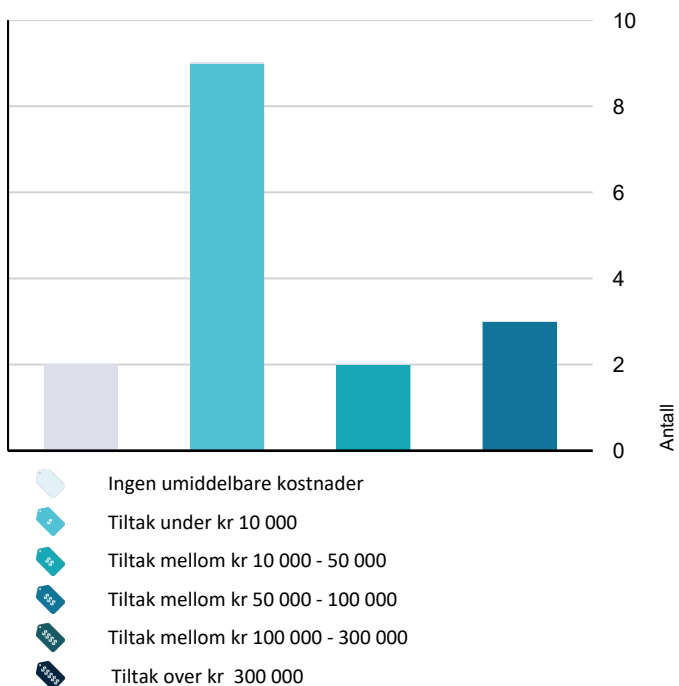
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad** [Gå til side](#)
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.
- Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er ingen adkomst til loftskonstruksjonen

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Det mangler rekkverk på en side av terrengtrapp. Montert rekkverk har for store åpning.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

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

Bunnlist/oppkant ved sluk er høyere enn topp membran ved dør.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist fare for fukt inn i konstruksjoner. Det er avvik:

Det er ikke tettesjikt i baderomsgulvet, kun dusjnisje.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist at overflater har noe skader.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Avløpsledning ender ut i fri avrenning til terreng

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er avvik:

Det er avrenning av tak og overflatevann direkte ned på fjell. Overflatevann renner under hytta fritt og kan forårsake skade på fundamentene.

Siden det er fjelltomt bør en ta kontroll på avrenning av takvann

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Påbygd i 1974 og 2001

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1974	Tilbygg	2 stk soverom og gang
2001	Tilbygg	Wc og bad

UTVENDIG

Taktekking

TG IU

Taktekking med stål/aluminiumsplater
Besiktiget fra bakkenivå.



Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp av lakkert stål.



Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 1

Hovedkonstruksjonene er oppført i bindingsverk, utvendig pålagt papp som vindtetting og kledd med stående kledning. Antatt isolert etter datidens krav. Påbygg fra 1974 og 2001.



Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen som sperrekonstruksjon. Påbygd i år 1974 og 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen adkomst til loftskonstruksjonen

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør åpnes opp i gavl ved kjøkken/sov, for inspeksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

TG 1

Malte trevinduer med 3-lags glass. Opplyst skiftet i årene 2017 - 2020.



Årstall: 2017

Kilde: Eier

Dører

TG 2

Heltre hovedytterdør med pålagt kledning, lakkert.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Betongstøpt trapp til hovedinngangsdør. Antatt fra byggeår
Terrengmonterte trapp til bod. Byggeår er ukjent.



Vurdering av avvik:

- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Det mangler rekkverk på en side av terrengtrapp. Montert rekkverk har for store åpning.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Hovedplan: Gang, stue, 3 stk soverom og innvendig bod.

Himling: Trepanel.

Vegger: Trepanel.

Gulv: Heltregulv og gulvbelegg.

Overflatene er fra år 1966, 1974, 2001 og 2006.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille av trebjelkelag, isolert.

Stubbloftsløsningen med lekter, stubbloftbord av tre og isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

TG 2

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.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 1

Pipe oppført med betong/stein. Pipe over tak er tekket med beslag i lakkert stål.

Peisovn i stue er tilknyttet pipeløp. Brannmurer er teglmurt.

Peisovn er montert i senere tid.



Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Boligen har spon og heltre fyllingsdører som innvendige dører. Her fra 1966, 1974 og 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1.ETG HOVEDPLAN > BAD

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, ingen dokumentasjon

Oppvarming: Panelovn på vegg.
Ventilasjon: El styrt vifte i vegg.
Himling: Trepanel
Vegger: Trepanel
Gulv: Heltre furugulv og gulvbelegg.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Trepanel på vegg og trepanel på innvendig tak.
Påbygg i år 1974 og 2001

Overflater Gulv

TG 2

Heltre- og vinylbelegg på gulv.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Bunnlist/oppkant ved sluk er høyere enn topp membran ved dør.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett vil og lukke avviket, og anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk.
Badet har synlig vinylbelegg som tettesjikt i dusjnise .

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det er avvik:

Det er ikke tettesjikt i baderomsgulvet, kun dusjnise.

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.
- Tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Baderomsinnredning med servant på skap, ett greps blandebatteri.
Dusjnise med vegghengt dusj.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

TG 2

Badet har elektrisk styrt vifte i vegg.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 3

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen..

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dusjvegger må ha våtroms-standard.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETG HOVEDPLAN > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Eldre kjøkkeninnredning med formpressede skrog og profilerte fronter, lakkert. Benkeplate i laminat.
Oppvaskum i stål. Ett greps blandebatteri.
Hvitevarer er innplassert i innredningen med komfyr med platetopp og kjøleskap.
Himling: Trepanel.
Vegger: Trepanel.
Gulv: Gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i vegg.

SPESIALROM

1. ETG HOVEDPLAN > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Det er etablert eget toalettrom med biotoalett og kammerløsning.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Teknisk anlegg

TG 1

El.styrt vifte i vegg

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Det er opplyst lagt "Elvestad" vannledning fra borebrønn og inn til fritidsboligen.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør i plast med varmekabel for gråvann.
Avløpsledning ligger fritt på bakken med avrenning bak utebod.
Naturlig infiltrering til terreng.
Dette er å anse som ikke tilfredsstillende løsning.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avløpsledning ender ut i fri avrenning til terreng

Tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres fordrøyningsanlegg, slik at gråvann blir drenert kontrollert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Ventilasjon

TG 1

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Det er installert trykktank på badets dusjnisje.
Trykktanken er tilkoblet vannledning fra borhull.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG IU

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

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.



Branntekniske forhold

TG 1

Fritidsboligen har røykvarslere etter forskrift og brannslukke utstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn av fjell.

Drenering

TG 2

Tomten er en fjelltomt som ikke er sprengt ut.
Det er etablert naturlig avrenning fra tak- overflatevann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avrenning av tak og overflatevann direkte ned på fjell.
Overflatevann renner under hytta fritt og kan forårsake skade på fundamentene.

Siden det er fjelltomt bør en ta kontroll på avrenning av takvann

Tiltak

- Tiltak:

Det etableres ledesystem for takvann slik at dette ikke blir ledet under hytta

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur i lettklinkerblokker og murt stein som forblending.

Terrengforhold

TG IU

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Avløpsrør av plast
Vannledning av plast (PEL)

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lager

Byggeår

1966

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende bod med lettvegger og inndeling som bod og utedo.

Bygd på stedlig grunn på pilarer

Vegger i bindingsverkkonstruksjon med påsatt stående trekledning.

Takkonstruksjonen av plassbygde takstoler med undertak tre og tekket med stålplater.

Etasjeskille av trebjelkelag, tildekket med tregulv.

Bygningen er antatt uisolert.

Himling: Trepanel

Vegger: Trepanel.

Gulv. Tregulv.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etg hovedplan	60	59	1	Vindfang , Stue , Kjøkken , 3 stk soverom , Gang , Bad , Wc	Bod
Sum	60	59	1		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	8	0	8		Bod , Wc
Sum	8	0	8		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2023	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør
	Rolf Thorbjørn Iversen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3819 HJARTDAL	84	82		0	1005.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løngdalsvegen 11

Hjemmelshaver

Iversen Rolf Thorbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med bygninger beliggende på Storekleiv i Tuddal, Hjartdal kommune.
Fritidsboligen har naturtomt med greie solforhold. Terrenget var snødekt på befaringstidspunktet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Kun ledning for gråvann på terreng med varmekabel.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Naturtomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
50 000	2006

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/NW1074>

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