

Tilstandsrapport



Enebolig



Lassemovegen 1, 7873 HARRAN



GRONG kommune



gnr. 46, bnr. 7

Markedsverdi

550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 05.11.2024

Rapportdato: 12.11.2024

Oppdragsnr.: 20355-1398

Referansenummer: UJ1245

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy

Vår ref:



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge



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.

Takstforum Midt-Norge AS

Takstforum Midt-Norge er et selskap etablert i 1993. Selskapet har i dag 3 ansatte med hovedkontor i Namsos og avdelingskontor på Høylandet og Nærøysund.

Rapportansvarlig

Knut Terje Årsandøy

Uavhengig Takstingeniør

knut@takstforum.com

900 71 559



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1963/64 med de byggeskikker som var normalt på oppføringstidspunktet. Boligen har hatt noen oppgraderinger siden byggeår men alder er noe ukjent. Oppgradert en del vinduer og dører på 1980 tallet samt takteking trolig på 1980/90 tallet. Boligen framstår generelt med noe slitasje samt at mange av bygningsdelene er langt ut i forventet levealder og det må påregnes en del oppgraderinger ut over det som regnes som normalt vedlikehold. Det gjelder takrenner, en del vinduer, baderom, kjøkken samt varmeanlegg på kortere sikt.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Noe ukjent alder men trolig på 1980/90 tallet. Takrenner bordtakbeslag og nedløpsrør av plast. Takstige innfestet med kjetting i pipe. Ingen snøfangere. Ukjent alder men trolig eldre enn selve taktekingen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon anlagt på yttervegg og knevegger. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1982/83 i 1. etasje og koblete vinduer fra byggeåret i kjeller. Vindu på 1 soverom som malt trevindu med 2-lags glass. Dør hovedinngang som teak hovedytterdør med glass. Bygningen har malt balkongdør i tre fra byggeåret og med koblet glass. Ytterdør kjeller som malt tredør med enkelt glass. Mindre terrasse utenfor stue anlagt på istøpte plastrør. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksstaver. Utvendig tretrapp med rekkverk i stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet/ strie trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og med sementplater trolig eternittplater på 2 rom i kjeller.

Etasjeskiller er av trebjelkelag samt betonggulv på grunn i kjeller.

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

Boligen har dobbeltløpet mursteinspipe med luftekanal. Pussede og malte overflater i 1. etasje og sotluke i kjeller. Vedovn i stue plassert på stålplate, eldre peis i kjellerstue og en eldre vedovn i bod der sotluker er plassert.

Rom under terreng der gulvet er av betong men med sponplategulv lagt på lettklinger på gulv og med belegg som overflate på kjellerstue. Veggene har betong/mur med delvis malte overflater.

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn med plast trappenese. Håndlist på deler av vegg.

Innvendig har boligen finerdører i 1. etasje og malte tredører og 1 finerdør i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet er av eldre dato og ut fra utførelse utelukkes det ikke å være fra 1970 tallet. Det er belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i tak. Rommet utstyrt med toalett, servant og dusj.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste måleverdi ved bruk av måleinstrument. Hulltaking er foretatt i Vegg i soverom mot dusjsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet som er fra byggeår har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er oppvaskmaskin og plass for komfyr og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom lufteør til pipe

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber og jernrør. Det er mulig oppgradert noe siden byggeåret men det meste er trolig fra byggeår. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon som var normalt på oppføringstidspunktet men ved eventuelt oppgradering av boligen kan det påregnes noe oppgraderinger. Det er installert fyrkjel opprinnelig som oljefyr fra byggeåret men oppgradert til elektrisk. Oppvarming med radiatorovner. Varmtvannsbereder fra byggeåret som en integrert del av varmeanlegget. Sikringsskap plassert i gang i 1. etasje. 9 fordelingskurser med skrusikringer. 1 eldre brannslukningsapparat kjeller samt 1 fra 2017 i 1. etasje. Røykvarsler i kjeller samt plate i tak for 1 i 1. etasje.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Ukjente forhold angående drenering og utvendig fuktsikring men trolig ikke oppgradert noe siden byggeåret. Bygningen har betonggrunnmur innvendig belagt med pussede sementerte treullfiberflater. Grunnmur vurderes i bra stand uten større tegn til sprekker men kan forekomme mindre riss i utvendige overflater. Grunnet alder kan konstruksjon holdes under oppsikt men anses ikke behov for spesielle straktiltak. Boligen står på flat tomt med begrenset fall eller flatt terreng rundt boligen. Ukjente forhold angående utvendig vann og avløpsledninger men vannledning er trolig av plast. Bygningen er tilknyttet privat vannforsyning via brønn og avløp med septikkum og offentlig tømming. Septiktanken er av ukjent type. Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er trolig fra byggeår og nedgravd ved hjørne mot nordvest.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	268 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	199 m ²
Totalpris	550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Opplyst fra kommunen at det ikke foreligger tegninger eller ferdigattest/brukstilatelse av bygningen

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

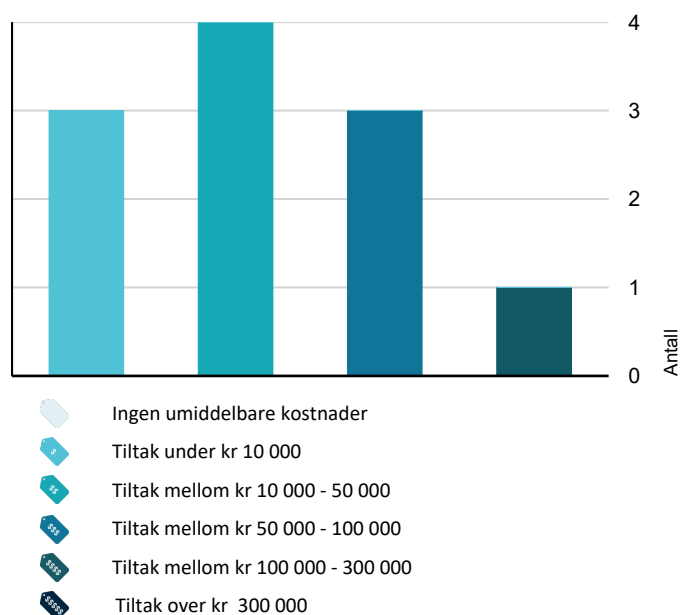
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør sertifisert i Norsk takst og følger de krav og retningslinjer som er utarbeidet for Norsk takst sine medlemmer. Undertegnede har ingen bindinger til kunde.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør stue [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdør kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1963

Anvendelse

Bolig

Standard

Lav standard

Vedlikehold

Begrenset vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Noe ukjent alder men trolig på 1980/90 tallet

Vurdering av avvik:

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

Det er noe manglende takplate på tak over inngang samt enkelte noe løse. Ellers normal slitasje ut fra alder. Råteskadet stormlekter og løsnet vindski på side mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Må påregnes reparasjon av takplater over inngang samt tiltak på råteskadet stormlekter og løse vindskier. Ellers har selve taktekingen noe restlevetid ut fra registrert tilstand ved befaring



Nedløp og beslag

Takrenner bordtakbeslag og nedløpsrør av plast. Takstige innfestet med kjetting i pipe. Ingen snøfangere. Ukjent alder men trolig eldre enn selve

Tilstandsrapport

taktekkingen

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Deler av takrenner med skader samt skader på flere taknedløp som medfører ekstra fuktbelastning på utvendige fasader/ konstruksjon. Takstige er ikke innfestet forskriftsmessig da takstige skal være innfestet i selve takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Må påregnes oppgradering av takrenner og nedløp for å begrense fuktpåkjenning på fasader og konstruksjon som medfører råteskader. Angående snøfangere så kan dette vurderes ved legging av ny taktekkning og spesielt i de områder der det naturlig ferdes mennesker

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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 fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er fuktskader i konstruksjon ved 1 vindu i stue samt i enkelte kledningsbord på vegg mot sørvest. Ellers generelt noe oppsprekking og overflateslitasje på kledning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Må foretas nærmere undersøkelser angående fuktskade vegg ved vindu i stue samt utskifting av råteskadet kledningsbord samt overflatebehandling. Ved eventuelt oppgradering av all kledning anbefales det etablering av ventilering av kledningen.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon anlagt på yttervegg og knevegger

Vurdering av avvik:

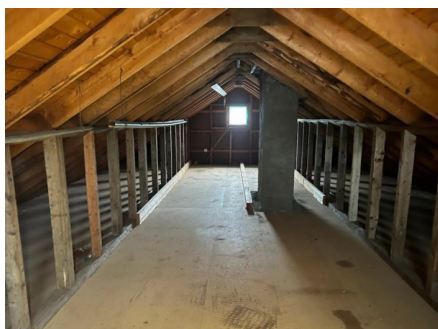
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Takkonstruksjon har noe mindre nedbøyning på sperrer samt at det i stue er noe nedbøyning på himling. Det er på loftsrom lagt mindre dragere ned mot gulv men vurderes med noe mangelfull dimensjonering. Noe missfarging rundt pipe men vurderes å være av eldre dato og trolig før taktekking og pipebeslag ble montert. Ellers vurderes konstruksjon i normalt bra stand ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Angående nedbøyning på himling i stue kan det vurderes noe oppretting og forsterkning av selve takkonstruksjon da det ikke er bærende vegger i stue. Det er ikke ventilering av loftsrom men ingen synlige tegn til skade som skyldes kondensering slik at forholdet vurderes tilfredsstillende.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1982/83 i 1. etasje og koblede vinduer fra byggeåret i kjeller.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduer er langt ut i forventet levealder og en del med større slitasje. På 1 vindu i stue er pakning løs.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer er langt ut i forventet levetid og enkelte med større slitasje slik at det må påregnes oppgraderinger av enkelte vinduer på kort sikt. Koblede vinduer er fra byggeår og ingen store svekkelser utenom utvendig slitasje men slike vinduer har begrenset isoleringseffekt og tiltak kan eventuelt vurderes ut fra framtidig bruk av kjeller.

Tilstandsrapport

TG 1 Vindu 1 soverom

Vindu på 1 soverom som malt trevindu med 2-lags glass.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Dør hovedinngang som teak hovedytterdør med glass.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør fra 1982 med normal påregnelig slitasje ut fra alder men vurderes funksjonell uten utettheter. Mindre skade ved låsekasse samt på deler av pakning i nedre del på hengselside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for større tiltak men kan foretas noe overflatebehandling for å opprettholde levetid.

TG 3 Balkongdør stue

Bygningen har malt balkongdør i tre fra byggeåret og med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Ut fra råteskader må det påregnes oppgradering av balkongdør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Ytterdør kjeller

Ytterdør kjeller som malt tredør med enkelt glass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør er fra byggeår med normal slitasje og tar noe i karm

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dør vurderes funksjonell ut fra dagens bruk, men alder og generell tiltand tilsier at det kan påregnes noe oppgraderinger de nærmeste årene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mindre terrasse utenfor stue anlagt på istøpte plastrør. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksstaver.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk på en side med noe skjevheter samt ellers med normal slitasje

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kan påregnes noe mindre oppretting av rekkverk samt utvendig overflatebehandling

Utvendige trapper

Utvendig tretrapp med rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Kan påregnes noe oppretting av skjevheter da trapp heller framover

INNENDIG

Overflater

Innendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet/ strie trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og med sementplater trolig eternittplater på 2 rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er avvik:

De fleste overflater er av eldre dato og med normal påregnelig slitasje men deler er med større slitasje og ved vindu i stue er det fuktskader.

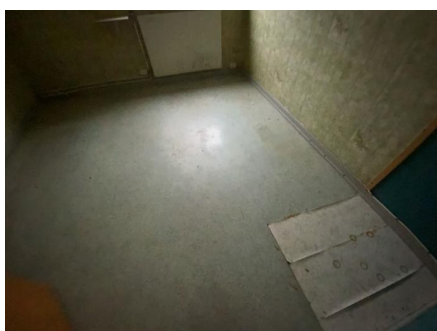
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Må på enkelte overflater påregnes oppgradering av en del overflater men noe kan tas over tid og vurderes ut fra framtidig bruk. Det bemerkes at ved tiltak på sementplater i tak i kjeller da de trolig inneholder asbest må påregnes nødvendige tiltak i forhold til sanering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag samt betonggulv på grunn i kjeller. Ingen spesielle avvik men bygningsdel er fra byggeår og det kan påregnes mindre avvik i forhold til dagens krav og normer.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligen ligger i et område med moderat eller lav aktsomhetsgrad slik at eventuelle målinger får vurderes.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har dobbeltløpet mursteinspipe med luftekanal. Pussede og malte overflater i 1. etasje og sotluke i kjeller. Vedovn i stue plassert på stålplate, eldre peis i kjellerstue og en eldre vedovn i bod der sotluker er plassert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe riss/sprekker på pipe bak vedovn i 1. etasje. Ellers er sotluker med større rustdannelser som kan medføre skader ved åpning. Eller s er ildsteder av noe eldre dato

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan foretas noe overflatebehandling av pipe i stue samt tiltak på sotluker. Ellers er ildsteder av noe eldre dato og det kan ikke utelukkes oppgradering av enkelte men litt ut fra framtidig bruk.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong men med oppforet gulv i kjellerstue med sponplate og belegg lagt flytende på lettklinker. Veggene har betong/mur med delvis malte overflater.

Vurdering av avvik:

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

Det er en del saltutslag på nedre del av murvegger men noe varierende grad. Det er og registrert forhøyede fuktverdier i nedre del av vegger samt i betonggulv men noe naturlig ut fra alder da det på oppføringstidspunktet ikke var vanlig med dampsperre i grunn som medfører kappilærøppsug. Det er og trolig begrenset med drenering og utvendig fuksikring som medfører økt fuktbelastning.

I rom der vannpumpe er montert var det ved befaring noe fukt på gulv som skyldes noe lekkasjer fra kobling hovedvannledning.

I gulv kjellerstue er det fylt med løsleca og lagt flytende sponplategulv som undergulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra kjellerens bruk vurderes det ikke behov for større tiltak men anbefales tetting av lekkasje fra vannpumpe. Men det anbefales utvendige tiltak med drenering og utvendig fuksikring samt tiltak på taknedløp for å begrense fuktpåkjenning.

Ellers er slike kjellere generelt en risikokonstruksjon og det anbefales ikke utforing av vegger og gulv da det vil være risiko for fuktskader.



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn med plast trappenese. Håndlist på deler av vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp manler rekkverk og rekkverk langs trappeåpning i stue er med høyde 81 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Rekkverk må monteres grunnet sikkerhet. Ellers er det ikke krav til oppgradering av rekkverk langs trappeåpning og utforming er slik at det er vanskelig å klatre.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører i 1. etasje og malte tredører og 1 finerdør i kjeller.

Vurdering av avvik:

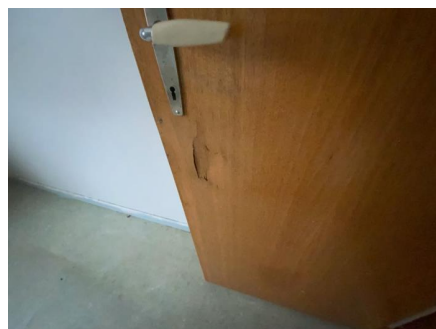
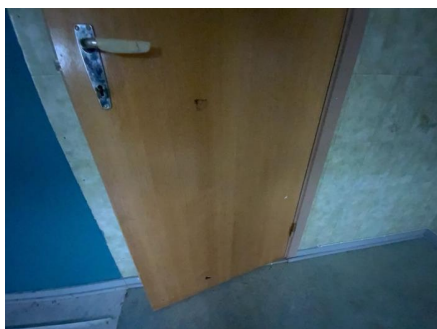
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Flere dører i 1. etasje med hull i dørblad samt generell slitasje. Ellers er malte tredører i kjeller med noe slitasje men vurderes funksjonell ut fra dagens bruk

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er av eldre dato og ut fra utførelse utelukkes det ikke å være fra 1970 tallet. Det er belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i tak. Rommet utstyrt med toalett, servant og dusj.

Vurdering av avvik:

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

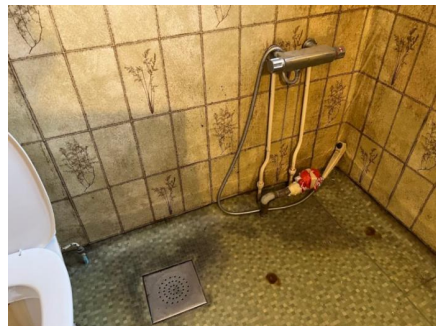
Rommet er med store slitasjer og tilfredstiller ikke krav til våtrom angende tetthet og dagens krav,

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste måleverdi ved bruk av måleinstrument. Hulltaking er foretatt i Vegg i soverom mot dusjsone.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet som er fra byggeår har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er oppvaskmaskin og plass for komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Innredning er fra byggeår med påregnelig slitasje og mangler i forhold til det som forventes av et kjøkken. 1 skap mangler og dør.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom lufterør til pipe

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenvifte i funksjon ved befarig men noe ulyd og begrenset uttrekk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregnes oppgradering av kjøkkenvifte i forbindelse med oppgradering av innredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og jernrør. Det er mulig oppgradert noe siden byggeåret men det meste er trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør er fra byggeåret og langt ut i forventet levealder. Noe lekkasje fra kobling rør til vannpumpe i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Ut fra alder må det påregnes oppgraderinger og spesielt ved oppgradering av våtrom og kjøkken anbefales det oppgradering av vannrør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør er av støpejern og langt ut i forventet levealder

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ut fra alder og levetidsbetraktninger må det påregnes oppgradering av avløpsledninger de nærmeste årene selv om anlegget fungerer i dag.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon som var normalt på oppføringstidspunktet men ved eventuelt oppgradering av boligen kan det påregnes noe

Tilstandsrapport

oppgraderinger

TG 2 Varmesentral

Det er installert fyrkjel opprinnelig som oljefyr fra byggeåret men oppgradert til elektrisk. Oppvarming med radiatorovner.

Vurdering av avvik:

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

Anlegget er fra byggeåret og langt ut i forventet levealder for slike anlegg. Angående oljetank må det undersøkes nærmere om tank er fjernet, tømt eller plugget

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra alder må det påregnes oppgradering av varmeanlegget de nærmeste årene



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra byggeåret som en integrert del av varmeanlegget

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

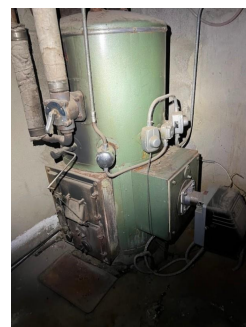
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Anlegget er fra 1964 og oppnådd forventet levetid for slike anlegg

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra alder på varmeanlegget inkl. varmtvannstank må det påregnes oppgradering de nærmeste årene.



TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap plassert i gang i 1. etasje. 9 fordelingskurser med skrusikringer

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.
1963 Trolig fra byggeåret
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?
Nei
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
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 Ut fra alder og en del løse ledninger samt at det stedvis er tapet på åpne strømførende ledninger anbefales det spesifikt en kontroll av det elektriske anlegget

Generell kommentar

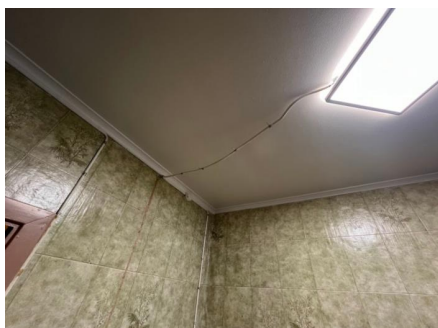
Anlegget er av eldre dato med begrenset oppgraderinger samt med en del feil slik at det må foretas en gjennomgang samt tiltak på avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Løse ledninger



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.

1 eldre brannslukningsapparat kjeller samt 1 fra 2017 i 1. etasje. Røykvarsler i kjeller samt plate i tak for 1 i 1. 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?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja Mangler røykvarsler i 1. etasje

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjente forhold angående drenering og utvendig fuktsikring men trolig ikke oppgradert noe siden byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Ut fra de avdekkede forhold kan det påregnes tiltak på drenering og utvendig fuktsikring. Dette for å begrense fuktpåkjenning på mur samt fukt i kjeller.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur innvendig belagt med pussede sementerte treullfiberflater. Grunnmur vurderes i bra stand uten større tegn til sprekker men kan forekomme mindre riss i utvendige overflater. Grunnet alder kan konstruksjon holdes under oppsikt men anses ikke behov for spesielle strakstiltak

Terrengforhold

Boligen står på flat tomt med begrenset fall eller flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefales tiltak med etablering av tilstrekkelig fall fra mur for å begrense fuktpåkjenning på bygning og utvendig fuktsikring. Det anbefales generelt fallforhold 1:50 inn til 3 meter fra grunnmur.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjente forhold angående utvendig vann og avløpsledninger men vannledning er trolig av plast. Bygningen er tilknyttet privat vannforsyning via brønn og avløp med septikkum og offentlig tømming.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Det er ukjente forhold angående avløp som gjør vurdering usikker

Konsekvens/tiltak

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

Anbefales videre undersøkelser angående vann og avløpsledninger og det kan ikke utelukkes at det må foretas noe oppgraderinger og spesielt på avløpsledninger

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Kan anbefales videre undersøkelser angående septiktank da det er ukjent type og alder.

TG 3 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er trolig fra byggeår og nedgravd ved hjørne mot nordvest.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
- Oljetank må påregnes sanert.

Det må foretas nærmere undersøkelser angående oljetank om denne er tømt og plumbert eller at den må fjernes iht til de krav som miljødirektoratet krever.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1980

Kommentar

Ukjent alder

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Begrenset vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med noe ukjent alder oppført på støpt plate på grunn. Veggkonstruksjon i bindingsverk med stående malt trekledning. Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av stålplater. Takrenner av plast.

Port som vippeport i tre og enkel malt ytterdør.

Bygningen framstår med skader der takplater på en side er blåst av og det er store vannlekkasjer som har medført stor fuktpåkjenning på takkonstruksjon og deler av vegger. Takrenner er og med skader/større nedbøyning.

Ut fra byggets tilstand må det påregnes en del oppgraderinger og spesielt taktekingen på kort sikt for å hindre større skader på konstruksjon.

Utebod



Anvendelse

Bod

Byggeår

1980

Kommentar

Noe ukjent alder

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Begrenset vedlikehold

Beskrivelse

Utebod i 1 etasje anlagt på tre på bakken. Veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig stående malt trekledning. Takkonstruksjon i pulttaks form med takteking av stålplater. Større sidehengslet treport i front.

Bygningen framstår med begrenset vedlikehold men vurderes funksjonell uten store svekkelser men påregnes normalt vedlikehold

Uthus



Anvendelse

Lager

Byggeår

1965

Kommentar

Noe ukjent alder

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Lite vedlikehold

Beskrivelse

Uthus med ukjent alder oppført på stein på bakken. Veggkonstruksjon i bindingsverk med stående malt trekledning. Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av stålplater type bølgeblikk. Takrenner av stål.

Bygningen framstår med lite eller inget vedlikehold over mange år og det er større skjevheter og råteskader samt at det er en del løse takplater.

Det må påregnes en større oppgradering men tilstand vurderes av en slik karakter at oppgradering vurderes lite økonomisk rasjonelt.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

199 m²/199 m²

Enebolig: 2 Stuer, Bad, 2 Gang, 3 Soverom, Kjøkken, 4 Bod

Andre bygg: Garasje, Utebod, Uthus

Bruksareal andre bygg: 69 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 550 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

550 000

Konklusjon markedsverdi

550 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker samt at boligen har et større behov for oppgradering

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	12 036
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	12 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	100 000

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.	40 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

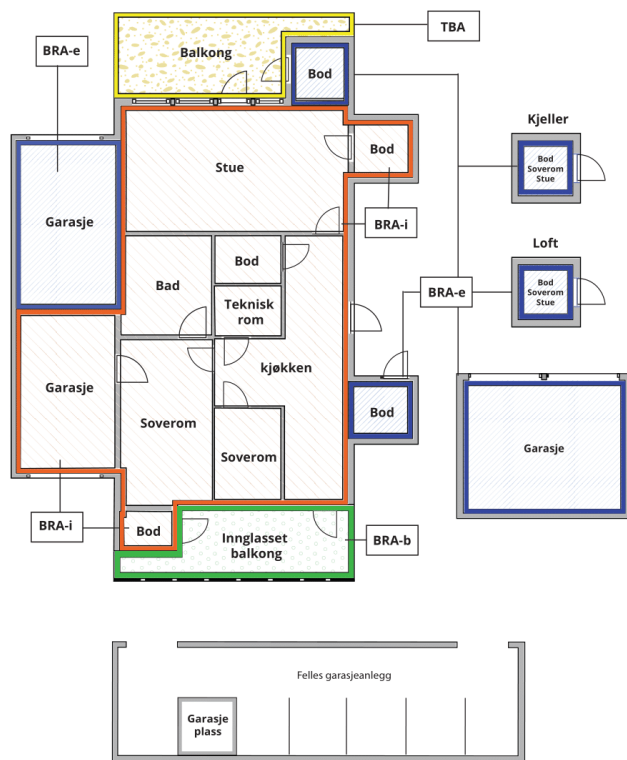
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	89			89	5
Kjeller	81			81	
Loft	29			29	
SUM	199				5
SUM BRA	199				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue , Bad , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken		
Kjeller	Stue , Gang , Bod , Bod 2, Bod 3		
Loft	Kaldloft		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Opplyst fra kommunen at det ikke foreligger tegninger eller ferdigattest/brukstilatelse av bygningen

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: Det er manglende rømningsveg fra loft. Det er ikke innredet i dag men har målbart areal og ved eventuelt innredning må det monteres vinduer som tilfredsstillir krav.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Kommentar

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:

Utebod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

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:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Bod 2	

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	125	74
Garasje	0	29
Utebod	0	11
Uthus	0	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2024	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Statens vegvesen v Hilgunn Iversen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5045 GRONG	46	7		0	2174 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lassemovegen 1

Hjemmelshaver

Statens Vegvesen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig beliggende ved E6 ved Grøndalselva. 7 km til Trones med nærbutikk, hotell, basseng og Namsskogan familiepark

Adkomstvei

Adkomst med avkjørsel fra E6 til Lassemovegen med kort stikkveg til boligen

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Om tomten

Flat tomt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
822 000	2021	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 fukttinnhold 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/UJ1245>

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