

Tilstandsrapport

📍 Vestsivegen 32 , 2406 ELVERUM

📖 ELVERUM kommune

Gnr. 13, Bnr. 32

Andelsnummer 2

Areal (BRA): Leilighet i 4.mannsbolig 65 m², Garasje plass i felles garasjeanlegg 21 m²



Befaringsdato: 01.03.2022

Rapportdato: 31.03.2022

Oppdragsnr: 14566-1121

Referansenummer: NA1890

Autorisert foretak: Sørli Takst AS



Gyldig rapport
31.03.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

Sørli Takst AS er et takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.



Erik Sørli
Uavhengig Takstmann
31.03.2022 | HAMAR

Sørli Takst AS
Storhamargata 38
971 22 916

Rapportansvarlig
Erik Sørli
Uavhengig Takstmann
erik@stakst.no
97 12 29 16

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
- løsere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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.



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

Leilighet i 4.mannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med takpanner.
Beslått luftehatt for avtrekkskanaler.
Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Brannskillevegg mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Saltakkonstruksjon.
Antatt utført med plassbygget takkonstruksjon.
Himling antatt isolert med flis.
Takkonstruksjonen er ikke besiktiget

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2002.
Malt ytterdør med kikkehull.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2002.

Terrasse med adkomst fra stue. Del under overliggende balkong.
Fundamentert på støpte pilarer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 10 m².
Utvendig impregnert tretrapp. Utført med malt rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv og vinylbelegg.
Overflater med malt strietapet, malt panel og malt tapet.
Opplysning hentet fra tidligere takst: Malt div. overflater i 2017/2018.
Himlinger med folierte takessplater og malte plater.
Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis.

Murt teglpipe ett løp med luftekanal.
Sotluke i kjeller.
Vedovn i stue.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.
Brannmur antatt utført med murt tegl.
Pusset og malt pipevange.

Støpt pusset gulv i kjellerrom.
Antatt at boligen er fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.
Støpte kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.
Laminerte innerdører.

Kjellerbod:
Støpt gulv.
Støpte kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.
Stubblofthimling og malt himling.
En kjellerbod er ikke besiktiget. Låst ved befarings.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med ukjent alder.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Høg terskel.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malt strietapet og malt panel.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himlinger med malt MDF takpanel.
Opplysning hentet fra tidligere takst:
Nye himlingsplater på bad i 2019 etter lekkasje fra leilighet i 2. etasje.
Bad med dusjkabinett, sluk, gulvstående toalett, baderomsinnredning, nedfelt servant, ettgreps blandebatteri og underskap.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventil.
Montert stråleovn.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, ettgreps blandebatteri, 2 rustfrie kummer, over og underskap, del med glassdører, mosaikkfliser i benkerygg, rustfri ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber.
Stoppekran plassert på bad.
Hovedstoppekran plassert i kjeller.
Avløpsrør av soil og PVC.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.
Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.
Stråleovn på bad.
Varmtvannsbereder plassert i kjeller. Ikke besiktiget. Dør var låst ved befaring.
Vaskekjeller med sluk og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ikke bygget som et komplett våtrom.

Sikringsskap plassert i fellesgang.
Elskap med automatsikringer.
Åpent ledningsnett.
Kursene er merket.
Hovedsikringer, 63 amp.
Montert røykvarsler.
Eldre brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med bresjø-/innsjøavsetning.
Observerte grunnmursplast over terreng.
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Støpte kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.
Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet i 4.mannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Leiligheten i 1.etasje	65	65	0
Sum	65	65	0
Garasje plass i felles garasjeanlegg			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	21	0	21
Sum	21	0	21

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i 4.mannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

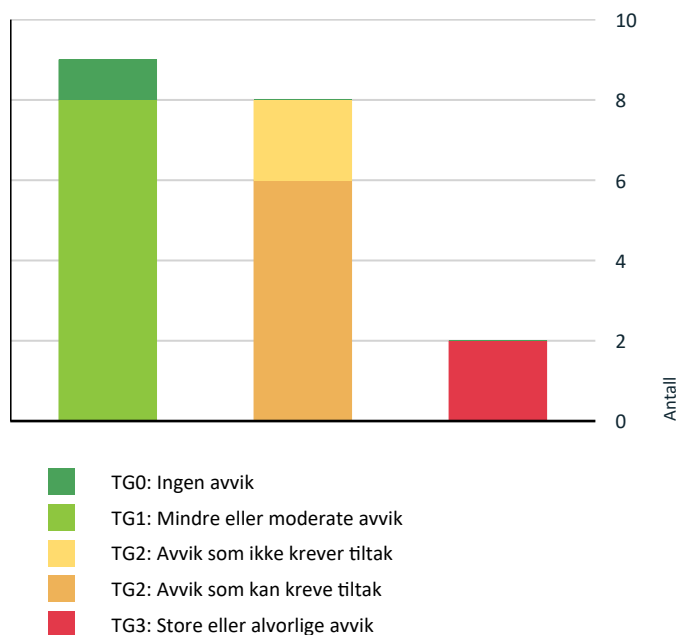
Garasje plass i felles garasjeanlegg

- Det foreligger ikke tegninger

[Gå til side](#)

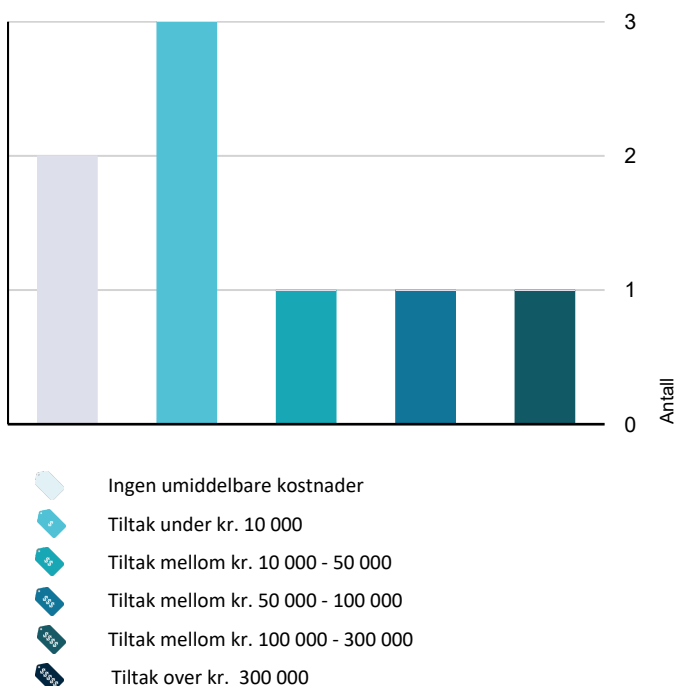
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsettning av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimer for tiltak



For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Leilighet i 4.mannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

Ikke fuktsikre overflater i våtsoner.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Vinduet er plassert i våtsonen.
Rust i støpejernssluk.
Fuktskjolder på innredning.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Rust på sotluke.
Rennemerker under sotluke.
Sprekk inne i ovn.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning.

Observert sprekke i benkeplate.

Observert eldre fuktmerker på plate bak

kjøkkeninnredning. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er irr på rør.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 4.MANNSBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

! TG IU

Takflatene er teknet med takpanner.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

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 IU

Beslått luftehett for avtrekkskanaler.
Helbeslått pipetopp.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Veggkonstruksjon

! TG IU

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.
Brannskillevegg mot naboileilighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Saltakkonstruksjon.
Antatt utført med plassbygget takkonstruksjon. Himling antatt isolert med flis.
Takkonstruksjonen er ikke besiktiget

Vinduer

! TG 1

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 2002.

Dører

! TG 1

Malt ytterdør med kikkehull.
Terrassedør med 3 lags isolerglass fra 2002.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Terrasse med adkomst fra stue. Del under overliggende balkong.
Fundamentert på støpte pilarer.
Impregnerte gulvkonstruksjoner.
Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.
Areal på ca. 10 m².

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Utvendige trapper

! TG IU

Utvendig impregnert tretrapp. Utført med malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNENDIG

Overflater

! TG 1

Gulvflater med laminatgulv og vinylbelegg.
Overflater med malt strietapet, malt panel og malt tapet.
Opplysning hentet fra tidligere takst: Malt div. overflater i 2017/2018.
Himlinger med folierte takessplater og malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis.

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

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 2

Murt teglpipe ett løp med luftekanal.
Sotluke i kjeller.
Vedovn i stue.
Gnistsikring utført med fliser under ildsted.
Brannmurer antatt utført med murt tegl. Pusset og malt pipevange.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rust på sotluke.
Rennemerker under sotluke.
Sprekk inne i ovn.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

TG IU

Støpt pusset gulv i kjellerrom.
Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Støpte kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.

Innvendige dører

TG 2

Laminerte innerdører.

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

Andre innvendige forhold

TG IU

Kjellerbod:
Støpt gulv.
Støpte kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.
Stubblofthimling og malt himling.
En kjellerbod er ikke besiktiget. Låst ved befarings.

VÅTROM

LEILIGHETEN I 1.ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Bad med ukjent alder.
Gulvflater med våtromsbelegg.
Høg terskel.
Ca. 20 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malt strietapet og malt panel.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himlinger med malt MDF takpanel.
Opplysning hentet fra tidligere takst:
Nye himlingsplater på bad i 2019 etter lekkasje fra leilighet i 2. etasje.
Bad med dusjkabinett, sluk, gulvstående toalett, baderomsinnredning, nedfelt servant, ettgrep blandebatteri og underskap.
Ventilasjon gjennom vegg og vinduventil.
Montert stråleovn.

Vurdering av avvik:

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

Ikke fuktsikre overflater i våtsoner.
Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut på overflatene.
Vinduet er plassert i våtsonen.
Rust i støpejernssluk.
Fuktskjolder på innredning.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 1

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

LEILIGHETEN I 1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, ettgreps blandeblender, 2 rustfrie kummer, over og underskap, del med glassdører, mosaikkfliser i benkerygg, rustfri ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning.

Observert sprekk i benkeplate.

Observerte eldre fuktmerker på plate bak kjøkkeninnredning. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Avtrekk

! TG 1

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Vannledninger av kobber.
Stoppekran plassert på bad.
Hovedstoppekran plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avløpsrør

! TG 2

Avløpsrør av soil og PVC.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør.

Ventilasjon

! TG 1

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Andre VVS-installasjoner

! TG 1

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.
Stråleovn på bad.

Varmtvannstank

! TG IU

Varmtvannsbereder plassert i kjeller. Ikke besiktiget. Dør var låst ved befaring.

Andre installasjoner

! TG IU

Vaskekjeller med sluk og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ikke bygget som et komplett våtrom.

Elektrisk anlegg

! TG 3

Sikringsskap plassert i fellesgang.
Elskap med automatsikringer.
Åpent ledningsnett.
Kursene er merket.
Hovedsikringer, 63 amp.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Tilstandsrapport

Ukjent.

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

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det 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

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

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

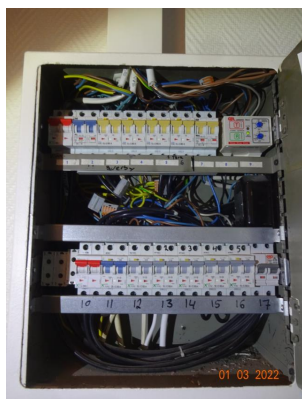
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Forskriftmangel: Samsvarserklæring er ikke fremvist.



Kostnadsestimat : Under 10 000

Branntekniske forhold

! TG 0

Montert røykvarsler.

Eldre brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG IU

Byggegrunn antatt med bresjø-/innsjøavsetning.

Drenering

! TG IU

Observert grunnmursplast over terreng.

Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

! TG IU

Antatt at boligen er fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn.
Støpte kjelleryttervegger av sparesteinsbetong, isolert med treullsementplater (tresonitt) innvendig.
Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Terrengforhold

! TG 2

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

Tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasjeplass i felles garasjeanlegg



Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Innvendig:

Asfaltert gulv. Sokkel av betong.
Oppført i bindingsverk.
Overflater med (del med panel).
Himling med gipsplater.
Takkonstruksjonen er ikke besiktiget.
Montert leddport.
Lys og strøm.

Utvendig:

Saltakkonstruksjon.
Takflatene er tekket med papp.
Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Yttervegg kledd med tømmermannpanel.
Lakkerte takrenner og nedløp.
Isbordbeslag.

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?

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.

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. Arealet 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 bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig 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 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?](#)

Arealer

Leilighet i 4.mannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Leiligheten i 1.etasje	65	65	0	Gang , Kjøkken , Bad , Soverom , Stue , Soverom 2	
Sum	65	65	0		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Oppmåling hentet fra tidligere takst: 2 private kjellerboder på ca. 32 m² med inngang fra felles gangareal er ikke medtatt i arealet.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

☐ Ja

☒ Nei

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

☐ Ja

☒ Nei

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje plass i felles garasjeanlegg

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	21	0	21		Garasjerom, Bod
Sum	21	0	21		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
01.3.2022	Erik Sørli	Takstmann	97 12 29 16

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	13	32		0	4024.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestsivegen 32, 2406 Elverum

Hjemmelshaver

Andelseier: Weldu Hagos

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2/Halifax Borettslag	953714752	2	OBOS	Weldu Hagos Tesfamichael

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel formue	Andel fellesgjeld
2	100	5 300	58 914	214 989

Kommentar

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.900,- pr. md.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Vestad i Elverum.
Veletablert boligfelt med eneboliger og leiligheter.
Terrasse orientert mot vest.
Kort veg til skole, barnehage og dagligvarebutikk.
Glomdalsmuseet ligger like i nærheten.
Elverum sentrum ca. 1 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Opparbeidet med gressplen og variert beplantning.
Asfaltert innkjøring og parkering.

Bebyggelsen

Leilighet i 4.mannsbolig bygget i 1954.
Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Standard

Større vedlikehold og rehabilitering
2017 - 2017 Maling av hus, komplett utvendig maling
2014 - 2014 Rehabilitering av piper
2009 - 2009 Lagt ny kloakk. Fra nr 32 til hovedledning
2002 - 2002 Rehabilitering fasader. Rehabilitering av fasader: etterisolering, ny utvendig kledning og komplett utvendig maling.
2002 - 2002 Nye vinduer og terrasse/balkongdører
2002 - 2002 Nye terrasser og inngangspartier
2002 - 2002 Åtte nye garasjer
2002 - 2002 Nytt overbygg for søppelbeholdere
1996 - 1996 Rehabilitering av elektrisk anlegg
1996 - 1996 Nytt drenerings- og overvannsanlegg

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	560515			
Kommentar Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Innhentet	0	Nei
Årsberetning/regnskap			Innhentet	0	Nei
Megleropplysninger			Innhentet	0	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.
- 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/NA1890>

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