

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Geisnesvegen 1352, 7960 SALSBRUKET
 NÆRØYSUND kommune
 gnr. 47, bnr. 99

Markedsverdi

650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 20355-1483

Referansenummer: LV1175

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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

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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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

Bolig opprinnelig fra 1952 men med et tilbygg fra 1990.

Det er siden byggeåret foretatt en del oppgradering på hoveddel og spesielt innvendig i 2018 i forbindelse med en vannskade der mye av overflater i begge etasjer er oppgradert samt kjøkken og dører i 1. etasje. Ellers er det utvendig med noe oppgraderinger trolig på 1980 tallet

Ut fra tilstand vil det være påregnelig med en del tiltak de nærmeste årene og dette gjelder en del vinduer, takteking, takrenner, utvendig kledning. Det må og påregnes oppgradering av våtrom da disse ikke tilfredsstiller krav iht. normalt bruk da det er en del utettheter i overflate vegger og gulv.

Vises ellers til kapittel konstruksjoner angående avvik og tiltak

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Undertak på hoveddel av retro trolig med noe pappteiking. Undertak tilbygg med armert plast. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør i plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Hoveddel fra opprinnelige byggeår og tilbygg fra 1990. Fasade/kledning har stående bordkledning og med liggende i gavl på tilbygg

Takkonstruksjonen hoveddel har sperrekonstruksjon

Takkonstruksjonen på tilbygg har W-takstoler i tre.

Bygningen har i kjeller trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass der det meste er fra 1981 men tilbygg fra 1990.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Platting på mark på side mot sør utført med impregneret konstruksjon og spaltet dekke.

Utvendig trapp i strekkmetall med tilhørende rekkverk

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malte paneplater, malt strie og tak har malt MDF plater og malte plater.

Mye av overflater i 1. og 2. etasje er oppgradert i 2018 i forbindelse med en vannskade og vurderes generelt i bra stand. Bemerkes sprekk i gulvbellegg i vindfang inn mot hoveddel.

Innvendig overflater i kjeller er av betong. Veggene har malt betong og innvendige Innvendige tak har malt MDF panel. I hovedsak som fra byggeår men tak er lagt i 2021 i forbindelse med en vannskade Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe med pussede og malte overflater. Sotluke i kjeller. Mindre vedovn i stue plassert på stålplate.

Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Gulvet er av betong.

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbgulv i tilbygg fra 1991.

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn og med aluminium trappenese. Rekkverk med håndlist og vertikale trespiler

Boligen har malt tretrapp. Rekkverk med håndlist

Trapper i hoveddel 1. etasje som malte profilerte lettdører og tilbygg med malte profilerte heltredører.

Innvendig dører i 2. etasje som malte finerdører fra byggeåret

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom i 2. etasje av eldre dato med beleg på gulv og baderomsplater på vegg. Utstyrt med servant og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering via ventil i tak
Hulltaking er ikke foretatt men det ble i 2019 etter en vannskade foretatt riving av overflater uten at det kunne avdekkes skade i konstruksjon. Rommet har hatt begrenset bruk etter dette da det fortsatt er mye sagspon på gulvet.

Bad

Baderom i tilbygg 1. etasje fra 1991. Det er beleg på gulv med oppbrett på vegger med malte plater. Pålagt noe våtromstapet i dusjsone. Rommet utstyrt med dusjdører, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk med vifte på vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da våtsoner er mot yttervegg. Det ble foretatt fuktsøk i vegger og gulv i dusjsone samt på vegger i trappenedgang kjeller uten å avdekke forhøyede fuktverdier

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Plater type kitchenboard mellom benkeplate og overskap. Det er oppvaskmaskin. Plass for komfyr og kjøleskap
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) opp til kjøkken ellers kobberrør der det meste trolig er fra 1991 da tilbygg med bad ble oppført

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon som normalt ut fra bygningens oppføringsstidspunkt

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med produksjonsår 2017 men montert ny i forbindelse med en vannskade i 2018

Luft til luft varmepumpe

Sikringsskap plassert i gang i 1. etasje. Ble montert nytt i 2018 i forbindelse med vannskaden. 9 fordelingskurser med automatsikringer

Brannslukningsapparat i gang

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ukjente forhold angående drenering og fuktsikring men ut fra tidligere rapport er det oppgradert i forbindelse med tilbygg i 1991.

Bygningen har betonggrunnmur der det innvendig er med sementerte treullfiberplater som er pusset og malt.

Boligen står i lett skrånende med stedvis noe fall fra mur

Utvendige vann og avløpsledninger er trolig av plast med ukjent alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	134 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	106 m ²
Totalpris	650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

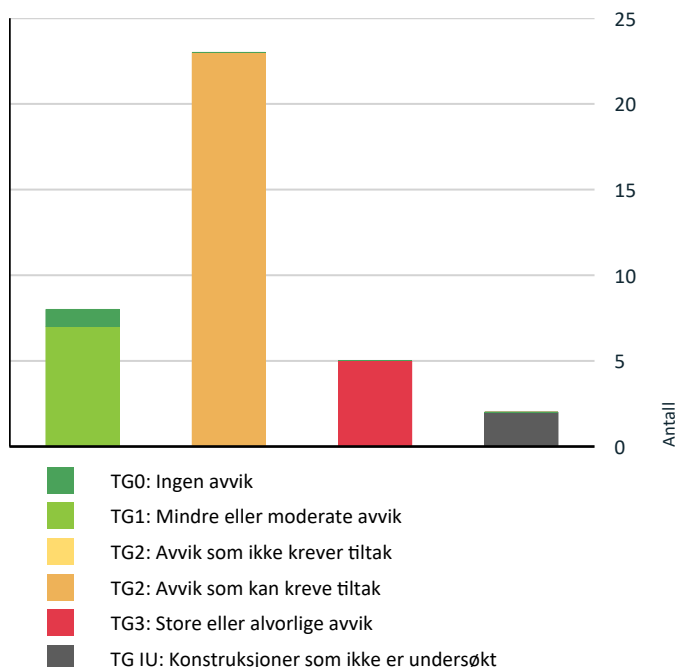
Tegninger gjelder fra tilbygging i 1991. Finnes ikke ferdigattest eller brukstillatelse men var ikke krav på boliger oppført før 1998

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

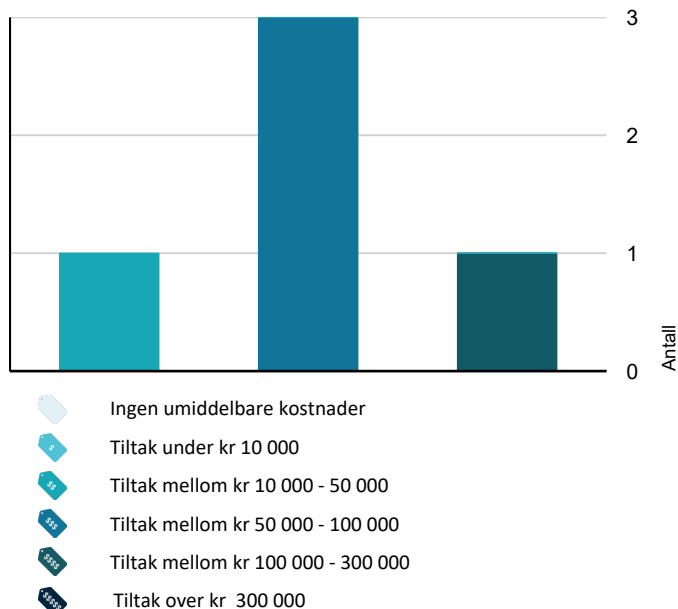
Sammendrag av boligens tilstand

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. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Kjellertrapp	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører 2. etasje	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

1952

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Oppgradert mye av overflater og kjøkken i 2018 etter en vannskade

Kommentar

Tilbygg i 1990

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Undertak på hoveddel av trolig med noe papptekking. Undertak tilbygg med armert plast. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det mangler stige for kontroll fra stige samt at det på taket mangler takstige

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:

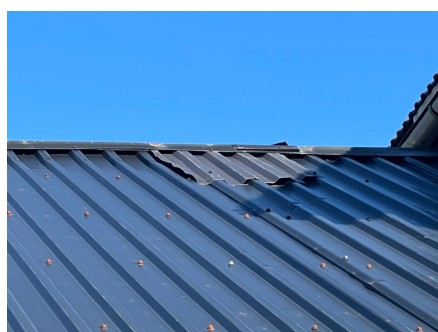
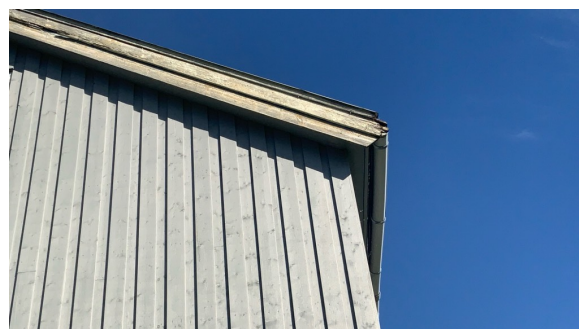
Taktekingen er med større slitasje på overflater samt en del rustdannelser men ikke avdekket lekkasjer. Vindskier med større råteskader. Montert en plate opp mot møne på side mot vest på tilbygg av ukjent årsak

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:

Ut fra taktekingens alder og slitasje/rustdannelser/råte må det påregnes tiltak de nærmeste årene.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner langt ut i forventet levealder med normal påregnelig slitasje. Hull i et taknedløp på hoveddelen på side mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Ut fra alder og en del slitasje må det påregnes oppgradering de nærmeste årene og kan ses i sammenheng med oppgradering av taktekingen. Angående snøfangere så avhenger dette av bæreevne på takkonstruksjon da det ut fra at det er en del nedbøyning trolig ikke er dimensjonert for større snølast

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Hoveddel fra opprinnelige byggeår og tilbygg fra 1990. Fasade/kledning har stående bordkledning og med liggende i gavl på tilbygg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledning på side mot vest oppgradert ca 2020 samt noe under vinduer men ellers av eldre dato, stedvis med noe råte samt ellers med en del oppsprekking.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Må påregnes oppgradering av større deler av kledning som er med råteskader og større slitasje men kan tas over litt tid og spesielt de deler som er med minst slitasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen på tilbygg har W-takstoler i tre.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjon ligger helt ut til undertak ved raft som begrenser lufting men montert en ventil på gavlvegg. Ikke avdekket svekkelser eller tegn til kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales at forholdet holdes under oppsikt da ventilering vurderes noe begrenset og at det eventuelt må foretas tiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen hoveddel har sperrekonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er fra bakkenivå registrert en del nedbøyning av takflater på eldste del som indikerer svekkelser over tid. Isolert mellom taksperrer og ukjent i forhold til etablering av luftesjikt over isolasjon for å opprettholde ventilering. Men ikke avdekket tegn til kondensering

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurderes ikke behov for straktiltak da nedbøyninger vurderes som normalt ut fra bygningens alder. Men anbefales at det holdes under oppsikt.



TG 2 Vinduer

Bygningen har i kjeller trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass der det meste er fra 1981 men tilbygg fra 1990.

Årstall: 1981

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduer fra 1981 der det er noe tegn på punktering på vinduer mot sør samt at disse er noe trege å åpne og spesielt ved lukking. Ellers normal slitasje ut fra alder

Konsekvens/tiltak

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

Kan påregnes noe oppgraderinger de nærmeste årene og foretas jevnlig vedlikehold for å opprettholde noe levetid.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør er fra 1990 og godt ut i forventet levealder men vurderes funksjonell uten større svekkelser men normal aldersslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør vurderes funksjonell og har ved normalt vedlikehold en del gjenstående levetid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting på mark på side mot sør utført med impregneret konstruksjon og spaltet dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje på dekke

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan vurderes noe overflatebehandling av dekke

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendig trapp i strekkmetall med tilhørende rekkverk

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er med høyde 70 cm ut fra dagens krav på 90 cm men det er høyde på 50 cm fra øverste trinn til bakkenivå slik at forholdet vurderes tilfredstillende

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte paneplater, malt strie og tak har malt MDF plater og malte plater. Mye av overflater i 1. og 2. etasje er oppgradert i 2018 i forbindelse med en vannskade og vurderes generelt i bra stand. Bemerkes sprekk i gulvbellegg i vindfang inn mot hoveddel.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger

1 TG 3 Overflater kjeller

Innvendig overflater i kjeller er av betong. Veggene har malt betong og innvendige tak har malt MDF panel. I hovedsak som fra byggeår men tak er lagt i 2021 i forbindelse med en vannskade

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

MDF panel i tak har større fuktskader grunnet fukt i kjeller og har delvis falt ned

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Må påregnes oppgradering av tak i kjeller

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt målinger med planlaser i stue/ kjøkken, gang, vindfang i soverom og alle rom i 2. etasje. Det er varierende avvik men i stue 1. etasjer det totalt 30 mm og i 2. etasje er det fra 20 mm på avstand 2 meter og totalt avvik på rom opp i 40 mm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Ut fra fuktnivå i kjeller kan man være oppmerksom på at dette over tid kan medføre råteskader i etasjeskille men det er etablert plast under bjelker som reduserer direkte fuktpåkjenning på konstruksjon

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

- Andre tiltak:

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

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med pussede og malte overflater. Sotluke i kjeller. Mindre vedovn i stue plassert på stållplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.

Mindre riss i pipe i kjøkken ellers er det noe mindre innkledning av pipe over vedovn i stue samt i gang

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vises til brann og feietilsyn angående tilstand og eventuelle tiltak på innkledning av pipe.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Kjeller er med høy fuktighet og synlig fukt på gulv og spesielt i rommene mot nord. Høy fuktighet over tid har medført at deler av himling har falt ned og mye av resterende himling har delvis løsnet og må påregnes at det faller ned. I delingsvegger av tre er det stedvis råte i nedre del

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufing.

Må påregnes noe tiltak i forhold til fukt i kjeller for å hindre at det kan utvikles skader i konstruksjon etasjeskille. Må foretas nærmere undersøkelser men det må påregnes utvendige tiltak på drenering og fuktsikring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kryp kjeller

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbgulv i tilbygg fra 1991.

Årstall: 1990

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Anbefales at det etableres adkomst til krypkjeller for kontroll da dette er vurdert som risikokonstruksjon med tanke på fukt og råteskader i konstruksjon. Bedre ventilering kan etableres men dette avhenger om det er dampsperre på grunn. Manglende dampsperre kan ved bedre ventilering føre til større kondensering

Kjellertrapp

Boligen har malt tretrapp. Rekkverk med håndlist

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp har kun en håndlist som rekkverk og den er med høyde 40 cm fra trinn. Ellers er trapp med generelt en del slitasje samt at det lav høyde fra trapp til etasjeskille ned mot kjeller

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tiltak kan vurdere angående høyde på rekkverk men ut fra bruk av rom er forholdet tilfredsstillende ved forsiktig bruk



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn og med aluminium trappene. Rekkverk med håndlist og vertikale trespiler

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

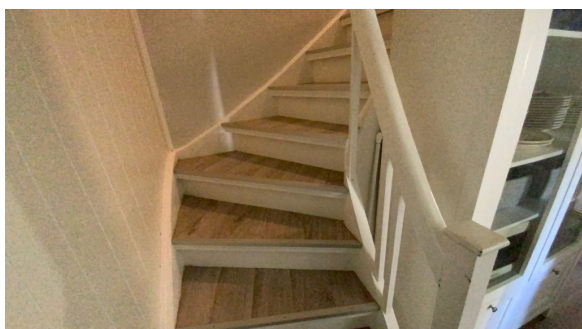
Tilstandsrapport

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

Rekkverk på selve trappen er med høyde 80 cm ut fra dagens krav på 90 cm. Rekkverk langs trappeåpning i 2. etasje er med 70 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører 2. etasje

Innvendig dører i 2. etasje som malte finèrdører fra byggeåret

Vurdering av avvik:

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

Dører tar en del i karm/terskel samt med noe slakkhet i vridere/ låsekasser.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Påregnes justering for å begrense slitasje på dørblad og karmen.

TG 1 Innvendige dører

Trapper i hoveddel 1. etasje som malte profilerte lettdører og tilbygg med malte profilerte heltredører.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger

VÅTROM

2.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i 2. etasje av eldre dato med belegg på gulv og baderomsplater på vegg. Utstyrt med servant og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering via ventil i tak

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er av eldre dato og det er stedvis større glipper i skjøter på baderomsplater samt at det er hull etter vannrør i vegg. Rommet har ikke fall til sluk og sluk er av støpejern.

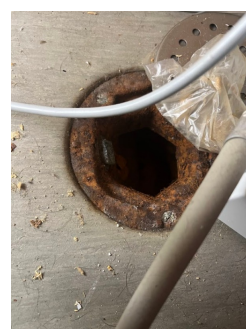
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Må påregnes oppgradering for å kunne tåle normalt bruk uten risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt men det ble i 2019 etter en vannskade foretatt riving av overflater uten at det kunne avdekkes skade i konstruksjon. Rommet har hatt begrenset bruk etter dette da det fortsatt er mye sagspon på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom i tilbygg 1. etasje fra 1991. Det er belegg på gulv med oppbrett på vegger med malte plater. Pålagt noe våtromstapet i dusjsone. Rommet utstyrt med dusdører, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk med vifte på vegg.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Baderommet er godt ut i forventet levetid og det er løsnet skjøter på våtromstapet i dusj, utettheter i rørgjennomføringer gulv under innredning samt utette skjøter på gulvbelegg i hjørne mot yttervegg/vindfang. Ellers er rommet uten fall utenfor dusj men med godt fall i dusjsone. Det er på dusjvegger tettelist ned mot gulv slik at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk og med fare for at det kan trenge ned langs vann og avløpsrør under innredning.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Rommet er med begrenset bruk og kan ha noe restlevetid ved montering av kabinett men rommet tilfredsstiller ikke krav i forhold til normalt bruk

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtsoner er mot yttervegg. Det ble foretatt fuktsøk i vegger og gulv i dusjsone samt på vegger i trappenedgang kjeller uten å avdekke forhøyede fuktverdier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Plater type kitchenboard mellom benkeplate og overskp. Det er oppvaskmaskin. Plass for komfyr og kjøleskap

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) opp til kjøkken ellers kobberør der det meste trolig er fra 1991 da tilbygg med bad ble oppført

Vurdering av avvik:

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

Kobberør er langt ut i forventet levealder mens rør i rør er fra 2018

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kan ikke utelukkes oppgraderinger av de eldste rørene og ved eventuelt oppgradering av våtrom må det påregnes oppgradering av vannrør av kobber

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør av plast på det som er synlig men røropplegg til badetrom er trolig lagt i bjelkelag eller i krypkjeller. Det ble registrert noe avløpslukt på badetrom men skyldes trolig begrenset bruk slik at avløp tørker. Opplyses av kundens egenerklæring at det delvis er lekkasje i avløp fra vask i kjøkkeninnredning men ble ikke registrert ved befaring.

Konsekvens/tiltak

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

Angående opplysning om delvis lekkasje fra avløp i kjøkkeninnredning anbefales det at dette holdes under oppsikt

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon som normalt ut fra bygningens oppføringstidspunkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med produksjonsår 2017 men montert ny i forbindelse med en vannskade i 2018

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumper har en normal levetid på 15-20 år litt avhengig av bruk, vedlikehold og service. Pumpe er 18 år og oppnådd normal levetid og gjenstående levetid er usikker

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan anbefales kontroll/service men må påregnes oppgradering de nærmeste årene.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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. Ble montert nytt i 2018 i forbindelse med vannskaden. 9 fordelingskurser med automatsikringer. Tilsynsrapport fra 05.08 av det lokale eltilsyn.

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)?

Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ikke samsvarserklæring i skap men normalt at denne lagres i elektronisk boligmappe i dag og kan undersøkes nærmere.

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Ukjent

Generell kommentar

Henvises til elkontroll angående avvik

TG 0 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.

Brannslukningsapparat i gang

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

Nei

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

Nei Ukjent alder men ble foretatt test med å snu apparatet og det ble da registrert bevegelse på pulver. Men kan anbefales kontroll.

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjente forhold angående drenering og fuktsikring men ut fra tidligere rapport er det oppgradert i forbindelse med tilbygg i 1991.

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.

Ut fra fukt i kjeller anbefales det at det foretas nærmere undersøkelser og at trolig må foretas tiltak for å begrense fukt og fuktskader i kjeller.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur der det innvendig er med sementerte treullfiberplater som er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur på hoveddel er fra byggeår og godt ut i forventet levealder. Ikke registrert sprekker eller andre avvik men alder er og et symptom

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for strakstiltak men at forhold holdes under oppsikt grunnet alder.

TG 2 Terrengforhold

Boligen står i lett skrånende med stedvis noe fall fra mur

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis begrenset eller ingen fall fra mur som medfører økt fuktbelastning på mur og utvendig fuksikring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ut fra at det er noe fuktproblem i kjeller anbefales det at det ved eventuelt redrenering at det etableres godt fall fra mur for å redusere fuktpåkjenning på bygningen. Det anbefales generelt fallforhold 1:50 inn til 3 meter fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er trolig av plast med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

1952

Kommentar

Noe ukjent alder

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Begrenset vedlikehold

Beskrivelse

Uthus i 1 etasje med ukjent alder men trolig fra samme tidsrom som boligen. Bygningen er anlagt på støpte piller og stein på bakken. Veggkonstruksjon i bindingsverk og utvendig stående og liggende malt kledning. Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av stålplater type bølgeblikk.

Bygningen er med begrenset vedlikehold men oppgradert en vegg med utvendig kledning de senere år. Det er stedvis råte i konstruksjon som står helt ned til bakken samt at det i utvendig kledning er mye råte og spesielt på vegg mot sør.

Bygningens tilstand tilsier at det de nærmeste årene må foretas en del tiltak for å bevare bygget.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

106 m²/106 m²

Enebolig: 3 Soverom, 2 Gang, Vaskerom, Stue, Kjøkken, Bad, Vindfang, 5 Bod

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 650 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 1 650 000

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

650 000

Konklusjon markedsverdi

650 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Geisnesvegen 629 ,7960 SALSBRUKET 83 m² 1955 4 sov		990 000				11 928
2 Nanna Colletts veg 11 ,7960 SALSBRUKET 106 m² 1954 4 sov	11-07-2017	950 000	900 000		900 000	8 491
3 Nanna Colletts veg 5 ,7960 SALSBRUKET 94 m² 1938 3 sov	22-07-2022	750 000	750 000		750 000	7 979
4 Geisnesvegen 1334 ,7960 SALSBRUKET 101 m² 1952 2 sov	24-08-2021	710 000	710 000		710 000	7 030
5 Elgåvegen 56 ,7960 SALSBRUKET 77 m² 1960 3 sov	19-11-2021	680 000	525 000		525 000	6 818
6 Fugløya 2 ,7970 KOLVEREID 122 m² 1955 2 sov	26-08-2025	910 000	800 000		800 000	6 557
7 Geisnesvegen 1358 ,7960 SALSBRUKET 122 m² 1953 3 sov		490 000				4 016

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	7 056
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	7 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 500 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 550 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 650 000
--	------------	------------------

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

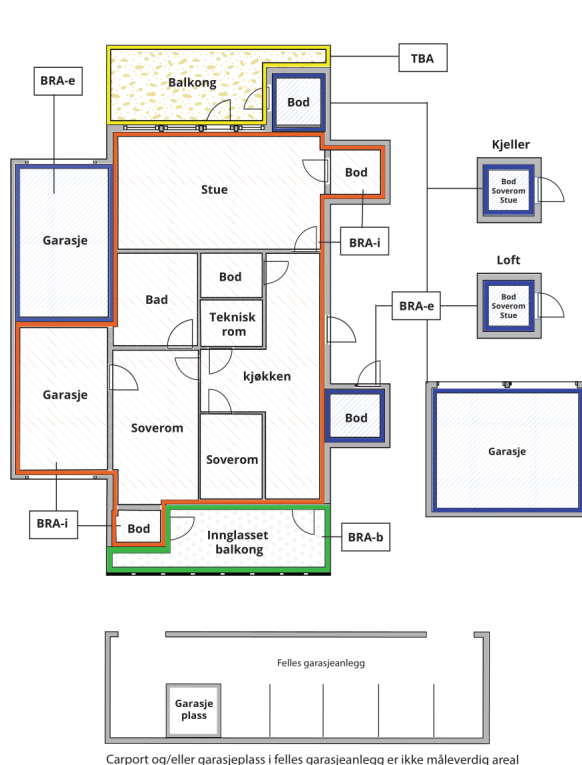
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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 boder
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 byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	42			42	
1. Etasje	64			64	10
Kjeller					
SUM	106				10
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Vaskerom		
1. Etasje	Stue, Kjøkken, Bad, Gang, Vindfang		
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5		

Kommentar

Det er kjeller men takhøyde er 1,86 m og tilfredsstiller ikke kravet til måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger gjelder fra tilbygging i 1991. Finnes ikke ferdigattest eller brukstillatelse men var ikke krav på boliger oppført før 1998

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

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	106	0
Uthus	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	47	99		0	1088.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Geisnesvegen 1352

Hjemmelshaver

,

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig som benyttes som fritidsbolig beliggende etablert boligområde i Oplø på Salsbruket. Gangavstand til nærbutikk

Adkomstvei

Adkomst via felles vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Lett skrånende tomt opparbeidet med noe plen og beplantning

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
650 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.08.2025	Ingen spesielle kommentarer	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	
2	02.09.2025	
3	02.09.2025	
4	02.09.2025	
5	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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 innsiden 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 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/LV1175>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon