


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hans Nielsen Hauges gate 12, 3683
NOTODDEN

 NOTODDEN kommune

 gnr. 245, bnr. 259

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 02.10.2024

Rapportdato: 01.11.2024

Oppdragsnr.: 19974-1494

Referansenummer: FP2016

Autorisert foretak: Din Taksering AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

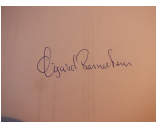


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 2 etasjer. Det er adkomst på etasjeplan med oppholdsrom, soverom og bad.
I kjeller/underetasje er det innredet kjellerstue. Vaskerom er i underetasjen.
Boligen har blitt oppgradert gjennom tidene. Det foreligger lite dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eier.
Generelt er boligen, ut fra alder i normalt bra stand.
Det er noe setninger i grunnen og en del skjevheter.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er heldekkende pipebeslag og luftehatt.
Det er montert stige for feier.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er liggende kledning i gavlspisser.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Vinduer i kjeller er med koblet glass - 2 enkle glass, og 2-lags glass. Vindu i trapperom er fra 1975- Dette har punktert glass.
Midthengslet vinduer på etasjeplan er stort sett fra 1975. Glass i fastkarmsvindu i stuen er fra 2006.
Glass på kjøkken er fra 1998 og 1998. Vindu på bad er fra 2014.
Bygningen har malt hovedytterdør.
I kjelleren er det en enkel kjellerdør og en ståldør.
Glass i skyvedør er fra 1988.
I forbindelse med inngangsparti er det en overbygd veranda på 7,8 m². Rekkverkshøyde er 99 cm.
Med atkomst fra stue er det en veranda på 14,4 m². Rekkverkshøyde er 99 cm.
Begge er overbygd.
Det er en trapp fra adkomst med fliser og en trapp i tre til inngangsparti..

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller.

Gulv: Det er belegg i trapperom, laminat i gang og kjellerstue, fliser på vaskerom, 1 bod og gang og malt betong i vedbod og verksted.
Vegg: Trefiberplater i trapperom, panel i gang, kjellerstue og vaskerom, puss/malt puss/malt plater i boder og verksted.
Tak: Panel.

Etasjeplan.

Gulv: Det er fliser i vindfang, bad og toalettrom og laminat i kjøkken, stue og 3 soverom.
Vegg: Malt tapet i vindfang, kjøkken, stue, gang og 1 soverom, tapet/malt tapet på 1 soverom, malt brystningspanel/malt tapet på 1 soverom, malt plater på toalettrom og fliser på bad.
Tak: Himlingsplater i vindfang, kjøkken, stue, gang, 3 soverom og toalettrom, malt plater i trapperom og malt panel på bad.

Det er etasjeskille i tre.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i stue: 42mm og kjøkken: 20mm.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, åpen peis i kjellerstuen og peis med innsats i stuen.
Det er sotluke i kjelleren.
Veggene har panel og betong/mur. Gulvet har laminat, belegg og er av betong.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22,4%. Dette er å regne som meget fuktig.
Hulltaking er foretatt i kjellerstue i hjørne mot vest.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen heltre eikedører.
Underetasje har furu fyllingsdør til kjellerstue og malte finerte dører på resten..

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Bad er oppgradert av tidligere eier. Det er ikke kjent omfang av renovering. Vann og avløp er fra byggeår. Det er skiftet ett grenrør i etasjeskille mellom bad og vaskerom. Det var en sprekk i avløpsrør og dette er utbedret. Skade ble oppdaget på ett tidlig tidspunkt så det ble ikke skader. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med formstøpt vask og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Det er enkelt vaskerom i underetasjen med flis på gulv og panel på vegger og tak. Det er vask og opplegg til vaskemaskin. Det er naturlig lufting i ventil i vegg. Det er plastsluk i gulv. Vaskerom er overflaterenoverert, men røropplegg er fra byggeår. Vaskerommet fungerer, men det er ikke oppkant på fliser på vegg og det mangler våtromsmembran.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger utenpå vegg mot yttervegg. Det er ikke målt unormale avvik på fukt med fuktindikator og fuktmåling med pigger. Den fukten som er i panel, kommer av svikt i drenering.

KJØKKEN

Kjøkkenet har IKEA innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin og komfyrvakt. Kjøkkenet er fra ca 2005-2007 - skiftet av tidligere eier. Benkeplate er skiftet i 2023. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom med baderomsinnredning med formstøpt vask (2021) og toalett. Det er naturlig lufting i tak med tilluft under døren.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er sikringsskap i vindfang med 63A overbelastningsvern og jordfeilautomatsikringer. Det er pulverapparat og røykvarslere.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Det er funnet grunnmursplast på vegger under terreng. Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av betongstein. Det er lokalt fallende terreng mot boligen. Det er lagt en dreneringsrist i fremkant av garasjen. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	211 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	189 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Kjellerstue er neppe omsøkt og godkjent. På tegning er dette inntegnet som bod. Det er krav til søknad når bodareal omgjøres til boligformål.

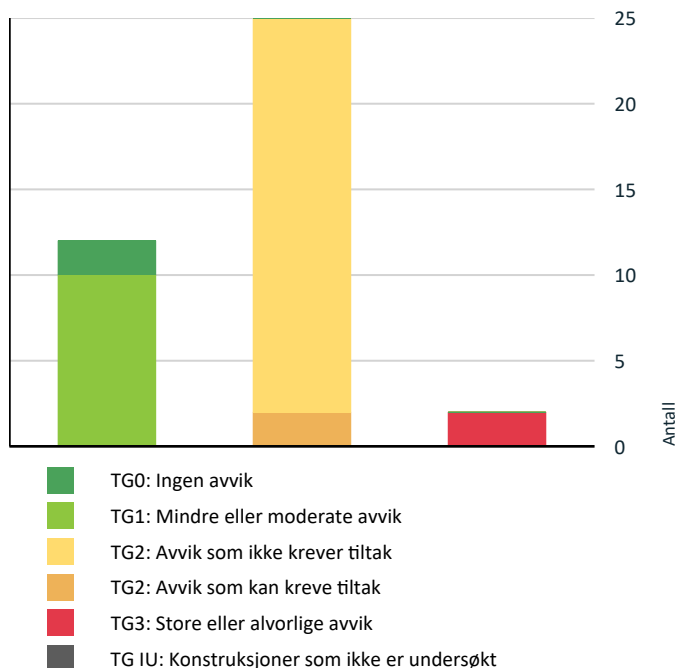
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegnionger er foreløpig ikke mottatt fra kommunen.

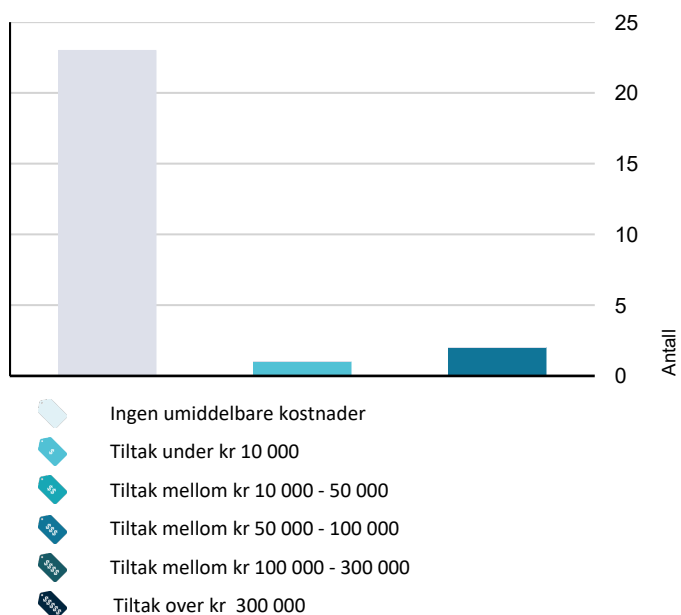
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasjeplan > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1975

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Bygget veranda og tak over inngangsparti.
2021	Modernisering	Sparklet og malt vegger i stuen.
2021	Modernisering	Nytt laminatgulv i stue, kjøkken og 1 soverom.
2021	Modernisering	Malt vegger og nytt servantskap på toalettrom.
2022	Modernisering	Malt overflater og ny benkeplate på kjøkken.
2022	Modernisering	Ny varmepumpe i stuen.
2023	Modernisering	Montert EI-billader.
2023	Ombygging	Satt inn ekstra kjellerdør.
2024	Modernisering	Oppgradert adkomst og parkering.
2024	Modernisering	Satt opp lettvegger mellom stue og ekstra soverom.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikttet fra taknivå.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

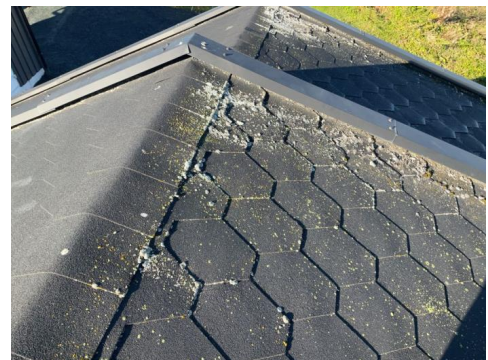
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Mose på takstein bør fjernes. Mose forkorter levetiden på takstein.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mose på takshingel.



2 forskjellige farger på shingel.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er heldekkende pipebeslag og luftehatt. Det er montert stige for feier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er rust/manglende maling på beslag.

Det er frostsprengning på enkelte nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det er ikke krav til montering av snøfangere på grunn av liten takvinkel og siden tak er tekket med shingel.
Beslag som rustet, bør males med maling tilpasset formålet for å unngå at det rustet hull. Hull kan føre til lekkasje.
Takrenne på overbygd veranda på hovedhus er noe løs. Denne bør festes.
Nedløpsrør med frostsprengning må skiftes.
Dette for å unngå at de blir råte i kledning i forbindelse med nedløpsrør.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rust og manglende maling på pipebeslag og luftehatt.



Rust på beslag på vindskier.



Rust i takrenner.



Frostsprengning på nedløpsrør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er liggende kledning i gavlspisser.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er begrenset lufting bak kledning. Boligen er ikke sikret mot mus slik det gjøres nå.

Det er noe skjevheter i yttervegger.

Konsekvens/tiltak

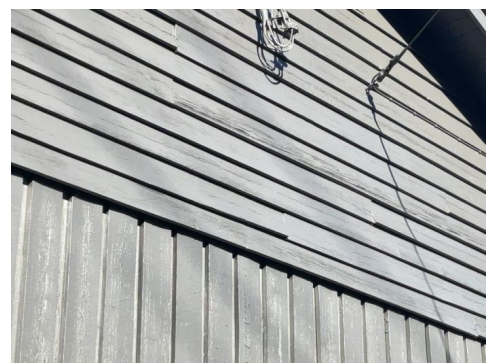
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kledning er slitt, men det er ikke funnet råte.

Dersom det kommer mus inn i boligen, må det gjøres tiltak for musesikring.

Boligen fungerer som tiltenkt med de skjevheter som er i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprkker i kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er brukt feil type spot-kasser. Det mangler tetting ned mot dampspærren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør skiftes spot-kasser for å unngå kondensering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Manglende tetting rundt spotkasser.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vinduer i kjeller er med koblet glass - 2 enkle glass, og 2-lags glass.

Vindu i trapperom er fra 1975- Dette har punktert glass.

Midthengslet vinduer på etasjeplan er stort sett fra 1975. Glass i fastkarmsvindu i stuen er fra 2006.

Glass på kjøkken er fra 1998 og 1998. Vindu på bad er fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

I kjelleren er det en enkel kjellerdør og en ståldør.

Glass i skyvedør er fra 1988.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Det er utett mellom karm og dørblad på gammel kjellerdør.

I forbindelse med ståldør, er arbeid ikke sluttført. Det mangler å pusse inn døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak umiddelbart, men det kan regnes med at dører må skiftes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I forbindelse med inngangsparti er det en overbygd veranda på 7,8 m². Rekkverkshøyde er 99 cm.

Med atkomst fra stue er det en veranda på 14,4 m². Rekkverkshøyde er 99 cm.

Begge er overbygd.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Det er en trapp fra adkomst med fliser og en trapp i tre til inngangsparti..

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kjeller.

Gulv: Det er belegg i trapperom, laminat i gang og kjellerstue, fliser på vaskerom, 1 bod og gang og malt betong i vedbod og verksted.

Vegg: Trefiberplater i trapperom, panel i gang, kjellerstue og vaskerom, puss/malt puss/malt plater i boder og verksted.

Tak: Panel.

Etasjeplan.

Gulv: Det er fliser i vindfang, bad og toalettrom og laminat i kjøkken, stue og 3 soverom.

Vegg: Malt tapet i vindfang, kjøkken, stue, gang og 1 soverom, tapet/malt tapet på 1 soverom. malt brystningspanel/malt tapet på 1 soverom, malt plater på toalettrom og fliser på bad.

Tak: Himlingsplater i vindfang, kjøkken, stue, gang, 3 soverom og toalettrom, malt plater i trapperom og malt panel på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er knirk i gulv i vindfang, stue og gang på etasjeplan.

Det er bom på fliser på toalettrom - fliser ikke tilfredsstillende festet til underlaget.

Det er noe sprekker i tak i trapperom.

Laminatgulv i gang er veldig ujevnt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med oppgraderinger av enkelte overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille i tre.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i stue: 42mm og kjøkken: 20mm.

Vurdering av avvik:

- 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 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

For at gulvet skal bli rett, må det rettes opp.
Gulvet er skjevt på grunn av setninger.
Kostnadsestimat dekker kostnad med oppretting i stue. Boligen fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Høyde stue mot vest.



Høyde ved peis.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat er kun for Radonmåling. Dersom tiltak må iverksettes vil det påløpe ekstra kostnader.

Dersom det er høyere verdier enn hva som er anbefalt, vil det påløpe ekstra kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, åpen peis i kjellerstuen og peis med innsats i stuen.

Det er sotluke i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har panel og betong/mur. Gulvet har laminat, belegg og er av betong.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22,4%. Dette er å regne som meget fuktig. Hulltaking er foretatt i kjellerstue i hjørne mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

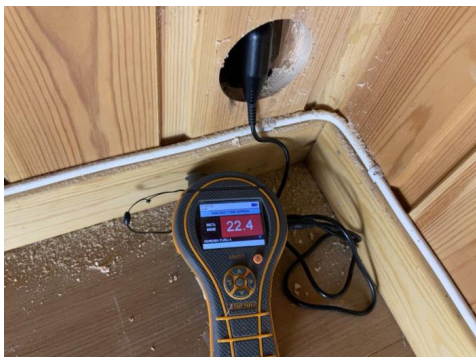
Dersom det blir typisk kjellerlukt, kan det være en indikasjon på mugg eller råte i veggene.

Dersom vegg blir fuktigere anbefales det å fjerne alt treverk mot yttervegg under terreng.

Fukt har sammenheng med svikt i drenering/manglende dampsperre i betonggulv-

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fuktmåling i konstruksjon i kjellerstuen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører - Kjeller

Underetasje har furu fyllingsdør til kjellerstue og malte finerte dører på resten..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er noe slark/dårlig fjær i lånekasser.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Låskasser bør skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen heltre eikedører.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er enkelt vaskerom i underetasjen med flis på gulv og panel på vegger og tak. Det er vask og opplegg til vaskemaskin.

Det er naturlig lufting i ventil i vegg.

Det er plastsluk i gulv.

Vaskerom er overflaterenoverert, men røropplegg er fra byggeår.

Vaskerommet fungerer, men det er ikke oppkant på fliser på vegg og det mangler våtromsmembran.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

Vurdering av avvik:

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

Det har vært en lekkasje fra avløpsrør fra bad i etasjen over. Det var ett grenrør som hadde sprekt. Det er foretatt utbedring fra vaskerommet. Derfor er panel kuttet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Enkelt vaskerom.



Sluk med synlig membran.

Tilstandsrapport



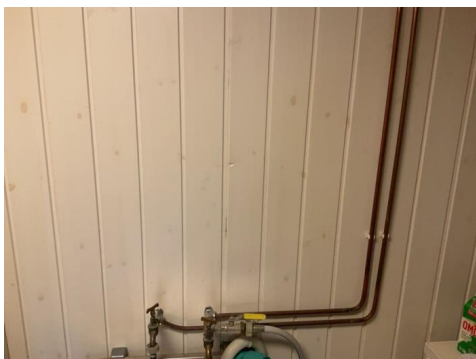
Utbedret lekkasje i tak fra bad.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rørpropplegg ligger utenpå vegg mot yttervegg. Det er ikke målt unormale avvik på fukt med fuktindikator og fuktmåling med pigger.

Den fukten som er i panel, kommer av svikt i drenering.



Rørpropplegg ligger utenpå vegg.

ETASJEPLAN > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Bad er oppgradert av tidligere eier. Det er ikke kjent omfang av renovering.

Vann og avløp er fra byggeår.

Det er skiftet ett grenrør i etasjeskille mellom bad og vaskerom. Det var en sprekk i avløpsrør og dette er utbedret. Skade ble oppdaget på ett tidlig tidspunkt så det ble ikke skader.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Bad på etasjeplan.

ETASJEPLAN > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er montert dusjkabinett så vindu i våtsone blir ikke utsatt for direkte vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjkabinett kan ikke fjernes uten å sikre materialer på/rundt vindu. Det anbefales uansett ikke å fjerne dusjkabinett og dusje rett på veggen/gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJEPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Dersom gulvet blir utsatt for vannsøl vil det bli liggende noe vann på gulvet som ikke renner til sluk.

Vann vil ikke renne til tilstøtende rom siden det er oppkant på dør mot gang.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJEPLAN > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke tettet rundt gjennomføring i vegg under vasken..

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør tettes med silikon rundt gjennomføring i vegg så vann ikke renner inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under dusjkabinett.

ETASJEPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med formstøpt vask og dusjkabinett.

ETASJEPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJEPLAN > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.



Fuktmåling i konstruksjon mot bad.

KJØKKEN

ETASJEPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har IKEA innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg til oppvaskmaskin og komfyrvakt. Kjøkkenet er fra ca 2005-2007 - skiftet av tidligere eier. Benkeplate er skiftet i 2023.



Kjøkkeninnredning.

ETASJEPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJEPLAN > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med baderomsinnredning med formstøpt vask (2021) og toalett.

Det er naturlig lufting i tak med tilluft under døren.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 1 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 forenklete 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.

Det er sikringsskap i vindfang med 63A overbelastningsvern og jordfeilautomatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Skiftet overbelastningsvern og montert el-bil lader i garasjen i 2023.
Montert varmepumpe i 2022.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringskap

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?
Nei

Generell kommentar

Eier har etterspurt dokumentasjon på det lokale el-tilsyn.

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.

Tilstandsrapport

Det er pulverapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
Nei
3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
4. Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er funnet grunnmursplast på vegger under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke montert topplis på langvegg mot sørvest.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak:

Kjeller egner seg ikke til innredning av rom for varig opphold. Siden det er fukt i yttervegger under terreng er dette en indikasjon på at drenering ikke fungerer tilfredsstillende. Se punkt "Rom under terren". Det bør ikke lagres gjenstander som ikke tåler fukt. Manglende topplis bør monteres for å redusere faren for at vann renner inn mellom grunnmur og drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Skråriss i vegg mot sørøst.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

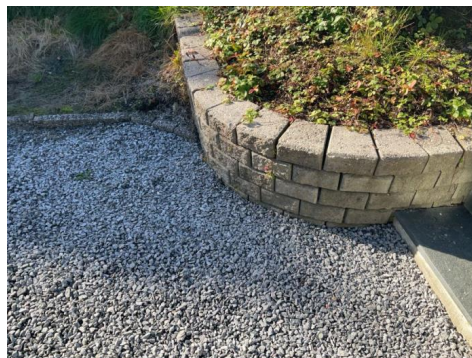
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Masse og støttemur bør fjernes, drenere, montere støttemur og tilbakeføre masse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skjevheter i støttemur.

TG 2 Terrengforhold

Det er lokalt fallende terreng mot boligen. Det er lagt en dreneringsrist i fremkant av garasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1995

Kommentar

Det er noe usikkerhet om byggeår.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er en enkel garasje med ringmur i lettklinkerblokker og asfaltert gulv.

Yttervegger i bindingsverk med utvendig og innvendig panel.

Set er saltak tekket med singel.

Det er en gran/furu leddport med portåpner. Det er dør i metall på langsiden.

Garasjen er på B: 3,1m x L: 5,8m - totalt 17,8 m².

Det er montert lader til elbil. Garasjen er i bra stand.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

189 m²/189 m²

Enebolig: Vindfang, 4 Gang, 3 Soverom, Toalettrom, Bad, Kjøkken, Stue, Trapperom, 2 Bod, Vaskerom, Kjellerstue, Verksted

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 300 000

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger under landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tinnegrendvegen 44 ,3683 NOTODDEN 90 m ² 1960 2 sov	22-05-2024	1 900 000	1 900 000		1 900 000	21 111
2 Dyre Vås gate 11 ,3683 NOTODDEN 141 m ² 1957 3 sov	22-05-2024	2 750 000	2 750 000		2 750 000	19 504
3 Svalbardgata 14 ,3683 NOTODDEN 136 m ² 1972 2 sov	29-09-2022	2 690 000	2 600 000		2 600 000	19 118
4 Amtmann Aalls gate 6A ,3683 NOTODDEN 97 m ² 1953 3 sov	30-05-2022	1 950 000	1 825 000		1 825 000	18 814
5 Dyre Vås gate 11 ,3683 NOTODDEN 141 m ² 1957 3 sov	25-08-2022	2 650 000	2 500 000		2 500 000	17 730
6 Hans Nielsen Hauges gate 7 ,3683 NOTODDEN 90 m ² 1938 2 sov	10-01-2021	1 600 000	1 570 000		1 570 000	17 444
7 Dyre Vås gate 11 ,3683 NOTODDEN 141 m ² 1957 3 sov	28-11-2019	2 250 000	2 450 000		2 450 000	17 376
8 Sandsdalens gate 8 ,3683 NOTODDEN 128 m ² 1963 2 sov	11-05-2021	2 190 000	2 190 000		2 190 000	17 109

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

Eiendomsskatt	Kr.	5 064
Vannavgift	Kr.	6 574
Avløp	Kr.	6 923
Renovasjon	Kr.	4 951
Feiing	Kr.	475
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Diverse oppgraderinger.	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	220 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 970 000

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.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

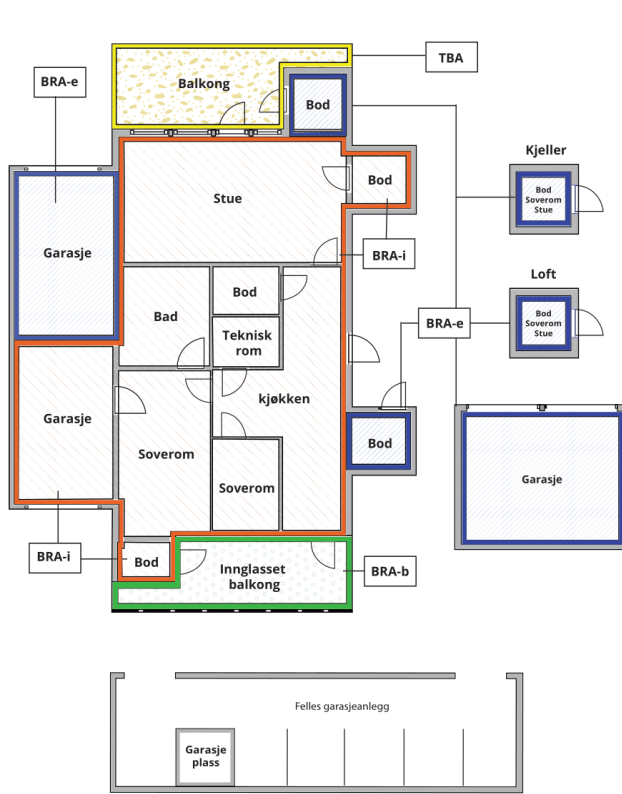
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasjeplan	97			97	18
Underetasje	92			92	
SUM	189				18
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan	Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom , Bad , Kjøkken , Stue , Trapperom		
Underetasje	Gang med trapp, Gang, Vedbod , Vaskerom , Kjellerstue , Gang 3, Verksted , Bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kjellerstue er neppe omsøkt og godkjent. På tegning er dette inntegnet som bod. Det er krav til søknad når bodareal omgjøres til boligformål.

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

Kommentar: I henhold til liste Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Kjellerstue er ikke godkjent som rom for varig opphold. Det er ikke godkjent lysforhold - det er lite vindusflate.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasjeplan		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegningene er foreløpig ikke mottatt fra kommunen.

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?

Kommentar: Montert elbil-lader.

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	140	49
Garasje	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2024	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Erlend Haugan Salmon	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	245	259		0	676.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hans Nielsen Hauges gate 12

Hjemmelshaver

Salmon Erlend Haugan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Tveiten, ca 2,6km sørøst for Notodden sentrum. Området er bebygd med eneboliger og er godt etablert.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon: 152
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Er område mellom Brattreinsgate/Svalbardgt. og Heddalsvatnet
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst
Ikraftredelsesdato: 19.02.1980
Lovreferanse: PBL 1985 eller før
Formål: Boliger.

Om tomten

Det er skrånende terreng mot nordøst.
Det er ca 8m høydeforskjell fra laveste til høyeste punkt på eiendommen.
Det er egen gruset adkomstvei og parkeringsplass.
Det er adkomst på veinivå med trapper.
Det er laget en steinsatt skråning i forbindelse med adkomst.
Det er lagt singel i gangområder ved boligen.
På nedre nivå og mot sørøst er det plen.
Det er noe utsikt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om tinglyste forhold i matrikkelen pr. 06.10.2024.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 800 000	2021

Forsikring

Selskap Gjensidige	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest:			Eksisterer Ikke		Nei
Ferdigmelding Garasje	07.09.2007		Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FP2016>

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