

Tilstandsrapport

 Fossbrennvegen 24, 7805 NAMSOS

 NAMSOS kommune

 gnr. 18, bnr. 141

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 343 m² BRA-i: 260 m²



Befaringsdato: 23.10.2024

Rapportdato: 30.10.2024

Oppdragsnr.: 20353-1321

Referansennummer: RV8791

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Gisle Sagmo

Vår ref: 52408252



Norconsult 



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.

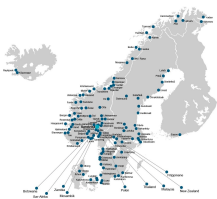
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Stein Gisle Sagmo

Uavhengig Takstingeniør

stein.gisle.sagmo@norconsult.com

404 19 133



Norconsult

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

Romslig enebolig fra opprinnelig byggeår ca 1958. Boligen ble noe tilbygd mot øst på 1960-tallet. Vaskerom og bad mot nord-vest ble tilbygd ca år 1975. Tilnærmet total ombygging/renovering av boligen ble foretatt ca 1982. Eiendommen ligger som del av et veletablert boligområde i Fossbrenna. Avstand til Namsos sentrum ca 3,5 km. Avstand til Kleppen med skole, barnehage, idrettshall, svømmehall med mere ca 1,5 km. Avstand til Olav Dun VG skole ca 2 km. Eiendommen ligger i ende av veg og uten gjennomgangstrafikk. Fin utsikt mot sør, sør-vest og normalt gode lys/solforhold. Enkel og grei adkomst med parkering på egen tomt og i garasjer. Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og avløp. Oppvarming med strøm, vedfyring og luft/luft varmepumpe. I forhold til utførte oppgraderinger av en viss vesentlighet i nyere tid nevnes: Kjøkken ble renoverert ca år 2011. Takteking, takrenner, vindskier og lignende ble skiftet ca år 2017. Nytt dusjkabinett på bad i 2. etasje ca år 2019. Bad i 1. etasje ble oppgradert med nytt sanitærutstyr og innredning ca år 2020. Sikringsskap ble renoverert/oppgradert ca år 2021. Dobbeltgarasje fikk ny garasjeport med automatisk portåpner ca 2023. I forhold til påregnelige oppgraderinger/påkostninger nevnes det at boligen har en del bygningsdeler og rom som er kommet godt inn i det som vurderes som "normalt forventet levetid" og at noen generelle oppgraderinger er å vurdere som påregnelig. Det nevnes blant annet at boligen har bad og vaskerom med standard fra ca 1982. Det henvises for øvrig til rapportens avsnitt for de enkelte bygningsdelene for nærmere beskrivelse av forholdene.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakkonstruksjon av tre med innredet loftsetasje.
Taktekking med steinprofilerte lakkerte stålplater fra ca 2017.
Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål utførelse fra ca 2017.
Yttervegger opplyses oppført med tradisjonelt bindingsverk av tre. Utvendige fasader er generelt kledd med stående trepaneler fra ca 1982 med noen senere lokale utskiftinger. Generelt vinduer av tre med 3-lags glass fra ca 1982. Glass opplyses skiftet ved de fleste vinduene i perioden ca 2000-2021. Noen vinduer med nye pakninger.
2 stk kjellervinduer fra opprinnelig byggeår ca 1958.
Ytterdør av teak eller lignende fra ca 1982. Sidefelt med 2-lags glass er montert. Kjellerdør av tre ved utvendig kjellerinngang. Balkongdør av tre med 3-lags glass fra ca 1982 i 2. etasje.
Balkongdør av tre med 2-lags glass fra 2008 i 1. etasje.
Balkonger mot sør i 1. og 2. etasje.
Enkel og noe bratt tretrapp mellom terreng og balkong i 1. etasje.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

GULV: Teppebelegg/teppeflis, parkett, gulvbelegg og laminat.

VEGGER: Trepaneler, strie, tapet og malte finerplater.

HIMLING: Trepaneler, malte sponplater (takess) og malt trefiber (plankett)

Innvendige overflater av noe varierende alder. Eldste deler vurderes å være fra 1970-tallet. Hoveddelen vurderes å ha standard fra hovedombygging/renovering ca 1982, men en del senere oppgraderinger er utført.

Innvendige dører av tre der hoveddelen vurderes å være fra ca 1982.

Etasjeskillere av tradisjonelle trebjelkelag.

Lakkert loftstrapp av tre fra ca 1982.

Malt tretrapp fra ca 1982 mellom 1. og 2. etasje.

Enkel kjellertrapp av tre.

Murt teglsteinspipe fra byggeår som ble skjøtet/forlenget med elementpipe av lettklinker ca år 1982. Sotluke fra byggeår i kjeller.

Vedovn/peisovn fra ca 1982 er tilsluttet pipe på stue i 2. etasje. Nyere klebersteinsovn er tilsluttet pipe på stue i 1. etasje.

Boligen har enkel og tradisjonell grovkjeller fra byggeår under eldste del av bolig med gulv og vegger av betong.

Krypkjeller under tilbygd del av bolig mot øst med adkomst fra utvendig luke.

Krypkjeller under del av bolig mot nord-øst med adkomst fra kjeller.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2. etasje med standard fra ca 1982. Overflater med gulvbelegg. Lakkerte trepaneler og baderomsplater på vegger. Himling er kledd med malte sponplater (takess). Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning, bidet og gulvmontert toalett. Dusjkabinett av noe nyere årgang. Oppvarming med panelovn og med elektrisk gulvvarme med 3-trinns bryter (uklart om gulvvarme er i bruk). Ventilering med ventil på vegg.

Bad i 1. etasje med standard fra ca 1982. Overflater med flislagte gulv og vegger. Himling er kledd med malte sponplater (takess). Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning og gulvmontert toalett. Sanitærutstyr og innredning fra ca 2020. Oppvarming med varmekabler i gulv. Ventilering med ventil på vegg.

Vaskerom i 1. etasje med standard fra ca 1982. Overflater med gulvbelegg. Veggoverflater er kledd med våtromstapet. Himling er kledd med malte sponplater (takess). Rommet er utstyrt med skyllekum, opplegg for vaskemaskin og diverse skap/innredning. Ventilering med ventil på vegg og i himling. Ingen fastmontert varmekilde i rommet.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken ble renoverert og fikk ny innredning ca år 2011. Overflater med gulvbelegg, malte finerplater på vegger og himling med malte plater (plankett el.lign.) Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kitchenboardplater på vegg over kjøkkenbenk. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vanninntak av kobber med stoppekran av typen kuleventil er plassert i kjeller. Vannledninger av kobber.

Synlige avløpsrør av plast.

Ca 200 liters Oso varmtvannsbereder fra 2013 er montert i kjeller.

Boligen har naturlig ventilering via veggventiler, vindusventiler og lignende. Avtrekksvifte (kjøkkenventilator) er montert på kjøkken. Daikin luft/luft varmepumpe fra ca 2020.

Noe eldre Fujitsu luft/luft varmepumpe er også montert, men denne har ikke vært i bruk i senere år.

Boligen har generelt åpne elektriske installasjoner der hoveddelen vurderes å være fra ca 1982. Det finnes også noen eldre deler som vurderes å være fra 1970-tallet. Diverse installasjoner på kjøkken fra 2011. Sikringsskap ble oppgradert/renovert med nye automatsikringer ca år 2021. Elbil lader ble også montert i 2021.

Røykvarslere er/var montert på loftsgang, på stue i 2. etasje og på stue i 1. etasje. Eier har gitt opplysninger om at røykvarslere i kjeller og i gang utenfor soverom i 1. etasje er montert etter at besiktigelsen fant sted.

6 kg pulverapparat fra 2018 er plassert i gang i 1. etasje.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Boligen ligger i skrått terreng med terrengfall mot sør og vest. Ukjent byggegrunn.

Grunnmur av betong og murt lettklinker.

Fundamenter og kjellergulv av betong. Eldste deler er fra byggeår ca 1958. Nyeste deler er fra ca 1982.

Drenering opplyses generelt å være fra 1982.

Boligen er tilsluttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent type stikkledninger og ukjent alder på disse.

Støttemur av stablet betongstein mellom bolig og garasje mot øst.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	343 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m ²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger fasadetegninger og plantegninger for 1. etg, 2. etg og loft som er i tråd med dagens bruk og ihht bygge anmeldertegninger fra 1982. Det bemerkes at planskisse for kjeller fra byggeår ca 1958 ikke er oppdatert og i tråd med dagens løsning.

Garasje

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

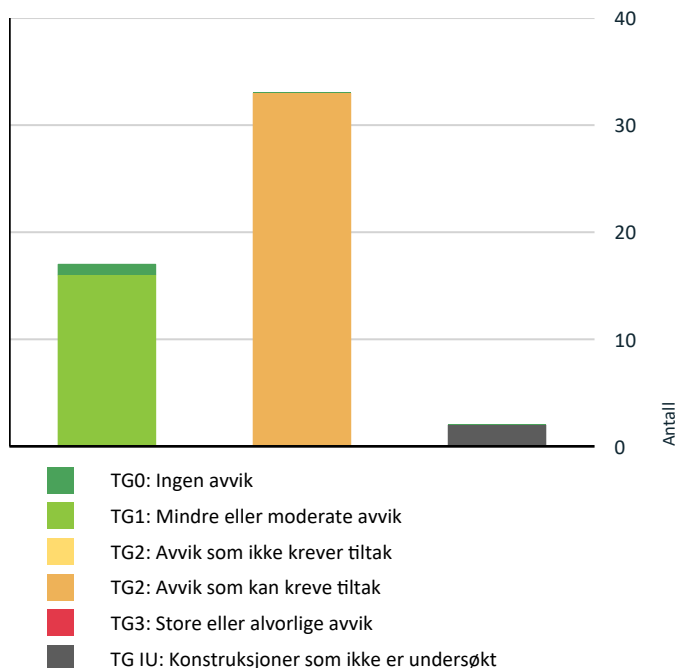
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det bemerkes enkle skisser/tegninger som ikke er målsatt. Det bemerkes også at garasjen ser ut til å være oppført noe utenfor tomtegrense mot øst.

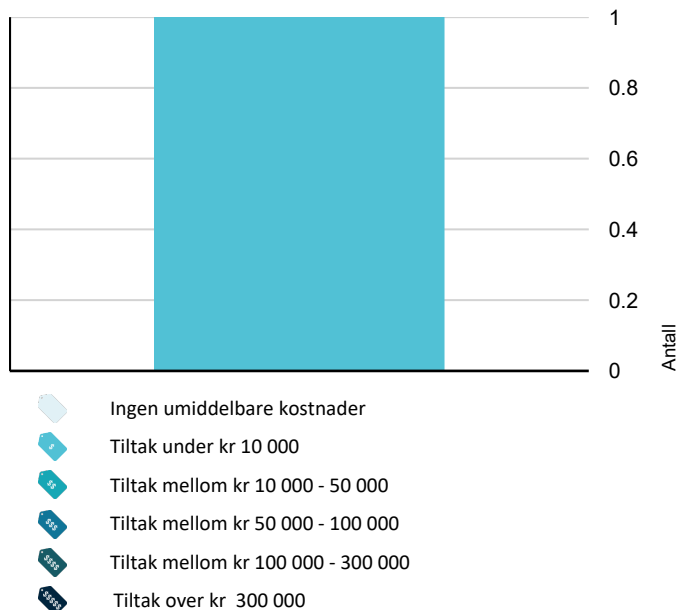
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er å utarbeide tilstandsrapport med verdivurdering i forbindelse med salg av eiendommen. Undertegnede har ingen bindinger til eier/selger. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Ved salg av bolig er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre hus er bygget ihht andre krav og byggeskikker en de som er gjeldende i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp feil og mangler som en visuell befaring ikke klarer å avdekke. Det gjøres generelt oppmerksom på at eldre bygninger har dårligere isolasjonsevne i forhold til dagens moderne boliger. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er lovlig oppført.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS og Bosch krysslaser.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Det ble stedvis registrert noe begynnende råte ved nedre del av enkelte vindusomramminger og ved nedre del av enkeltvis kledningsbord. Det bemerkes at kledning ligger uheldig nære terreng ved hjørne mot nord-øst

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

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

Ufullstendig/utett plast/dampspærre på kott utenfor knevegger i loftetasje. Det ble registrert en del museskitt på nevnte kott.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Generelt funksjonelle og greie vinduer, men alder og normalt påregnelig slitasje i form av blant annet harde pakninger og lignende medfører at noen oppgraderinger og ekstra vedlikehold er påregnelig.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe utett mellom dørrblad og karm ved ytterdør. Svært slitt balkongdør i 2. etasje. Slitt dør ved kjellernedgang med noe begynnende råte i terskel.

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

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

Det er avvik:

Balkongdekke er smurt med glassfiber/epoxy og det ble registrert en del sprekker/utetheter i tettesjiktet. Det bemerkes/understrekes at balkongdekke med utett tettesjikt ikke ligger over boligrom, men fungerer som tak over underliggende uteareal.

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

Det er avvik:

Eier har gitt opplysninger om at rekkverk er montert på begge sider av trapp etter at befaringen fant sted. Det bemerkes noe begynnende råte ved nedre del av trappevange. Det bemerkes også at det er for store åpninger i rekkverk og mellom trinn.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

Noen utidsmessige og tildels slitte innvendige overflater.

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

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

Noe skjevt gulv ved soverom mot nord i loftetasje (ca 25 mm)
Ca 15 mm skjevhet/totalavvik ved gulv på stue i 2. etasje.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Det ble registrert noe fuktvandring/fuktopptrekk i betongkonstruksjoner. Slikt fuktopptrekk er å vurdere som normalt/påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner.

Det bemerkes at det langs grunnfjell i bakkant av bolig mot nord-vest tidvis har kommet inn noe vann/fukt, men tiltak med innvendig slemming/tetting er utført i nyere tid.

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at det ikke er montert plast/fuktsperre mot grunn i krypkjellere.

Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Det ble registrert noe råte ved enkelte bjelker og del av grunnmurssvill ved krypkjeller mot nord. Områdene var tørre ved besiktigelsen. Eier har delvis behandlet trevirke i område med soppdrepende middel.

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

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

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

For store åpninger i spilevegg mot trappestikk. Det bemerkes at det ikke er montert rekkverk ved nedre del av trapp (se bilde).

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 - 3 [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Ved fortsatt bruk av dusjkabinett vil ikke forhold med dør i våtsone være et praktisk problem.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Det bemerkes at sluk ikke er plassert under dusjkabinett og at avløpsrør ligger åpent på gulv frem til sluk.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Det bemerkes at skruer ved klemring i sluk er preget av rust/korrosjon.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tappekran er passert.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Det bemerkes at gulvsluk ikke ble inspisert da den lå noe vanskelig tilgjengelig under dusjkabinett.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Boligen har generelt åpne elektriske installasjoner der hoveddelen vurderes å være fra ca 1982. Det finnes også noen eldre deler som vurderes å være fra 1970-tallet. Diverse installasjoner på kjøkken fra 2011. Sikringsskap ble oppgradert/renovert med nye automatsikringer ca år 2021. Elbil lader ble også montert i 2021.

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

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.

Det henvises til eget avsnitt for "Rom under terreng" i forhold til fukt i kjeller.

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

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Noen generelle sprekker og riss ble registrert. Stedvis noe flassende murpuss. Større sprekker med synlig armering ved mindre del av grunnmur som er synlig fra krypkjeller mot nord.

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

Konstruksjonene har skjevheter.

Noen generelle skjevheter ble registrert.

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

Det er avvik:

Det bemerkes noe uheldig terrengfall langs asfaltert gårdsplass ned mot bolig. Ingen større vannansamlinger på befaringsdagen selv med vesentlig regn, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1958

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt bra vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1976	Tilbygg	Boligen ble tilbygd mot øst.
1982	Ombygging	Tilnærmet totalrenovering og ombygging av bolig.

Kommentar

Boligen ble totalt ombygd ca 1982.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med steinprofilerte lakkerte stålplater fra ca 2017. Tak og taktekking ble besiktiget/vurdert fra bakken.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål utførelse fra ca 2017. Bygningsdelene ble besiktiget/vurdert fra bakken.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Yttervegger opplyses oppført med tradisjonelt bindingsverk av tre. Utvendige fasader er generelt kledd med stående trepaneler fra ca 1982 med noen senere lokale utskiftinger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det ble stedvis registrert noe begynnende råte ved nedre del av enkelte vindusomramminger og ved nedre del av enkeltvis kledningsbord. Det bemerkes at kledning ligger uehdig nære terreng ved hjørne mot nord-øst

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen lokale utskiftinger av bord er å vurdere som påregnelig.



TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon av tre med innredet loftsetasje.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Ufullstendig/utett plast/dampspærre på kott utenfor knevegger i loftsetasje.

Det ble registrert en del museskitt på nevnte kott.

Plast/dampspærre må utbedres.

Tiltak i forhold til mus må evt vurderes.

Tilstandsrapport



TC 2 Vinduer

Generelt vinduer av tre med 3-lags glass fra ca 1982. Glass opplyses skiftet ved de fleste vinduene i perioden ca 2000-2021. Noen vinduer med nye pakninger.

2 stk kjellervinduer fra opprinnelig byggeår ca 1958.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt funksjonelle og greie vinduer, men alder og normalt påregnelig slitasje i form av blant annet harde pakninger og lignende medfører at noen oppgraderinger og ekstra vedlikehold er påregnelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ekstra vedlikehold og enkelte utskiftinger/oppgraderinger er å vurdere som påregnelig. Utskifting av eldre harde/utette pakninger bør vurderes.

TC 2 Dører

Ytterdør av teak eller lignende fra ca 1982. Sidefelt med 2-lags glass er montert.

Kjellerdør av tre ved utvendig kjellerinngang.

Balkongdør av tre med 3-lags glass fra ca 1982 i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe utett mellom dørblad og karm ved ytterdør.

Svært slitt balkongdør i 2. etasje.

Slitt dør ved kjellernedgang med noe begynnende råte i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør bør justeres for å tette mellom dørblad og karm.

Eier har gitt opplysninger om at balkongdør i 2. etasje vil bli skiftet før salg.

Tiltak for utbedring av terskel ved kjellerdør er påregnelig.

Tilstandsrapport

TE 1 Dører - 2

Balkongdør av tre med 2-lags glass fra 2008 i 1. etasje.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger mot sør i 1. og 2. etasje.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Balkongdekke er smurt med glassfiber/epoxy og det ble registrert en del sprekker/utettheter i tettesjiktet. Det bemerkes/understrekes at balkongdekke med utett tettesjikt ikke ligger over boligrom, men fungerer som tak over underliggende uteareal.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak ifbm sprekker i glassfiber/epoxy er påregnelig.

Det bør vurderes tiltak for heving av rekkverk. Rekkverkshøyder ble målt til ca 80 cm og det gjøres oppmerksom på dagens forskrift som krever min 100 cm.

TE 2 Utvendige trapper

Enkel og noe bratt tretrapp mellom terreng og balkong i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier har gitt opplysninger om at rekkverk er montert på begge sider av trapp etter at befaringen fant sted.

Det bemerkes noe begynnende råte ved nedre del av trappevange. Det bemerkes også at det er for store åpninger i rekkverk og mellom trinn.

Oppgradering/utbedring av trapp/rekkverk må evt. vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TE 2 Overflater

GULV: Teppebelegg/teppeflis, parkett, gulvbelegg og laminat.

VEGGER: Trepaneler, strie, tapet og malte finerplater.

Tilstandsrapport

HIMLING: Trepaneler, malte sponplater (takess) og malt trefiber (plankett)

Overflater i rom som er beskrevet i egne avsnitt er ikke med i vurderingen. Innvendige overflater av noe varierende alder. Eldste deler vurderes å være fra 1970-tallet. Hoveddelen vurderes å ha standard fra hovedombygging/renovering ca 1982, men en del senere oppgraderinger er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen utidsmessige og tildels slitte innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen oppgraderinger er å vurdere som påregnelig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tradisjonelle trebjelkelag.

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

Noe skjevt gulv ved soverom mot nord i loftsetasje (ca 25 mm)
Ca 15 mm skjevhet/totalavvik ved gulv på stue i 2. etasje.

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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe fra byggeår som ble skjøttet/forlenget med elementpipe av lettklinker ca år 1982. Sotluke fra byggeår i kjeller. Vedovn/peisovn fra ca 1982 er tilsluttet pipe på stue i 2. etasje. Nyere klebersteinsovn er tilsluttet pipe på stue i 1. etasje.

Det bemerkes ris/sprekk mellom selve pipeløpet og oppmurt luftekanal.

Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen. Til opplysning foreligger det en anmerking fra kommunen om at sotluke er plassert for nærme brennbart materiale, men dette avviket er nå lukket.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har enkel og tradisjonell grovkjeller fra byggeår under eldste del av bolig med gulv og vegger av betong.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

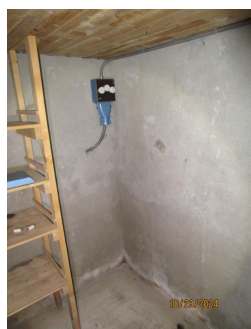
Det ble registrert noe fuktvandring/fuktopptrekk i betongkonstruksjoner. Slikt fuktopptrekk er å vurdere som normalt/påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner.

Det bemerkes at det langs grunnfjell i bakkant av bolig mot nord-vest tidvis har kommet inn noe vann/fukt, men tiltak med innvendig slemming/tetting er utført i nyere tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen påkrevde tiltak, men forhold som omtalt anbefales holdt under noe oppsikt.



TG 2 Kryp Kjeller

Kryp Kjeller under tilbygd del av bolig mot øst med adkomst fra utvendig luke.
Kryp Kjeller under del av bolig mot nord-øst med adkomst fra kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at det ikke er montert plast/fuktsperre mot grunn i krypkjellere.

Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Det ble registrert noe råte ved enkelte bjelker og del av grunnmurssvill ved krypkjeller mot nord. Områdene var tørre ved besiktigelsen. Eier har delvis behandlet trevirke i område med soppdrepende middel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plast/fuktsperre anbefales montert mot grunn i krypkjellere for å hindre/begrense jordfukt i å trenge opp i krypkjeller.

Forhold i krypkjeller anbefales holdt under noe oppsikt.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Lakkert loftstrapp av tre fra ca 1982.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

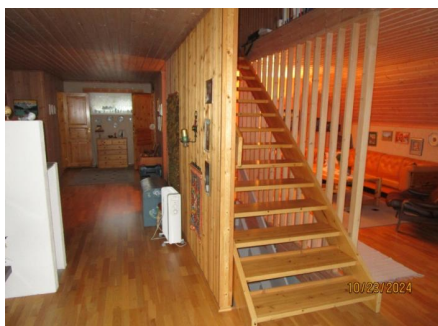
Vurdering av avvik:

- 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

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Sikring mot smal avsats rundt trappestikk i loftsetasje bør vurderes.



TG 2 Innvendige trapper - 2

Malt tretrapp fra ca 1982 mellom 1. og 2. etasje.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

For store åpninger i spilevegg mot trappestikk.
Det bemerkes at det ikke er montert rekkverk ved nedre del av trapp (se bilde).

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



TG 2 Innvendige trapper - 2 - 3

Enkel kjellertrapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Sikring mot smal avsats rundt trappestikk bør vurderes.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører av tre der hoveddelen vurderes å være fra ca 1982.

Generelt funksjonelle og greie dører med normalt påregnelig bruksslitasje. Justering av enkelte dører som tar noe i terskel, karm ol er å vurdere som påregnelig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Bad i 1. etasje med standard fra ca 1982. Overflater med flislagte gulv og vegger. Himling er kledd med malte sponplater (takess). Rommet er utstyrt med

Tilstandsrapport

dusjkabinett, baderomsinnredning og gulvmontert toalett. Sanitærutstyr og innredning fra ca 2020. Oppvarming med varmekabler i gulv. Ventilering med ventil på vegg.

Årstall: 1982

1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte veggoverflater. Himling er kledd med malte sponplater (takess).

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Ved fortsatt bruk av dusjkabinett vil ikke forhold med dør i våtsone være et praktisk problem.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Det ble målt ca 1 cm fall fra gulv ved dør til sluk. Noe ledefall fra vanninstallasjoner mot sluk er etablert.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at sluk ikke er plassert under dusjkabinett og at avløpsrør ligger åpent på gulv frem til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved fremtidig renovering må fallforhold utbedres og plassering av sluk bør endres.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast. Ukjent type membran/tettesjikt, men det ser ut til å ligge et gammelt gulvbelegg som fungerer som membran/tettesjikt under påstøp.

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at skruer ved klemring i sluk er preget av rust/korrosjon.

Konsekvens/tiltak

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

Ved fremtidig renovering må sluk og membran/tettesjikt skiftes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning og gulvmontert toalett. Sanitærutstyr og innredning fra ca 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilering med ventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for kontroll av eventuell fukt/lekkasjer i tilstøtende vegg bak dusj ble foretatt fra vindfang.

Årstall: 1982

Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

Vaskerom i 1. etasje med standard fra ca 1982. Overflater med gulvbelegg. Veggoverflater er kledd med våtromstapet. Himling er kledd med malte

Tilstandsrapport

sponplater (takess). Rommet er utstyrt med skyllekum, opplegg for vaskemaskin og diverse skap/innredning. Ventilering med ventil på vegg og i himling. Ingen fastmontert varmekilde i rommet.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggoverflater med våtromstapet. Himling er kledd med malte sponplater (takess).

Årstall: 1982

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvoverflate med gulvbelegg. Det ble målt ca 35 mm nivåforskjell/fall mellom døråpning mot kjøkken og til sluk. Bra oppbrett av gulvbelegg mot vegger og under dør til gang. Generelt tilfredsstillende ledefall.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast. Gulvbelegg fungerer som membran/tettesjikt.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skyllekum, opplegg for vaskemaskin og diverse skap/innredning.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tappekran er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Ventilering med ventil på vegg og i himling.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for kontroll av eventuell fukt/lekkasjer i våtsoner ble foretatt fra gang.

Årstall: 1982

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

Generell

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

Bad i 2. etasje med standard fra ca 1982. Overflater med gulvbelegg. Lakkerte trepaneler og baderomsplater på vegger. Himling er kledd med malte sponplater (takess). Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning, bidet og gulvmontert toalett. Dusjkabinett av noe nyere årgang. Oppvarming med panelovn og med elektrisk gulvvarme med 3-trinns bryter (uklart om gulvvarme er i bruk). Ventilering med ventil på vegg.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG2 Overflater vegger og himling

Lakkerte trepaneler og baderomsplater på vegger. Baderomsplater i våtsoner bak dusjkabinett og servant. Himling er kledd med malte sponplater (takess).

Årstall: 1982

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fortsatt bruk av dusjkabinett vil ikke forhold med dør i våtsone være et praktisk problem.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvoverflate med gulvbelegg. Oppvarming med panelovn og med elektrisk gulvvarme med 3-trinns bryter (uklart om gulvvarme er i bruk). Tilnærmet flatt gulv, men med noe ledefall mot sluk. Bra oppbrett av gulvbelegg mot vegger og dørterskel.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast. Gulvbelegg fungerer som membran/tettesjikt.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at gulvsluk ikke ble inspisert da den lå noe vanskelig tilgjengelig under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning, bidet og gulvmontert toalett. Dusjkabinett fra ca 2019. Noe utidsmessig, men funksjonelt og greit sanitærutstyr og innredning.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

Ventilering med ventil på vegg.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

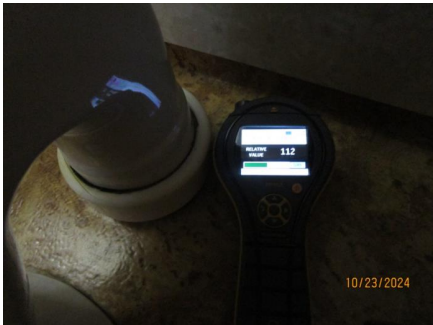
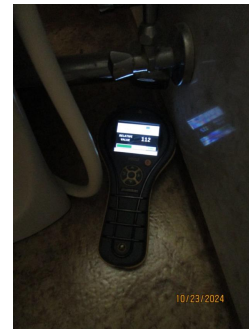
2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for kontroll av eventuell fukt/lekkasjer i tilstøtende vegg bak dusj ble foretatt fra stue. Det ble også foretatt overflatesøk på bad i områder som normalt er fuktutsatt uten at symptomer på fukt ble registrert.

Årstall: 1982

Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken ble renovert og fikk ny innredning ca år 2011. Overflater med gulvbelegg, malte finerplater på vegger og himling med malte plater (plankett el.lign.) Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum. Kitchenboardplater på vegg over kjøkkenbenk. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr. Det bemerkes noe begynnende svelling/slitasje ved underkant av benkeplate i område foran oppvaskum.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak av kobber med stoppekran av typen kuleventil er plassert i kjeller. Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering via veggventiler, vindusventiler og lignende. Avtrekksvifte (kjøkkenventilator) er montert på kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Daikin luft/luft varmepumpe fra ca 2020. Eier har gitt opplysninger om at en service er utført etter montering.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG IU Varmesentral - 2

Noe eldre Fujitsu luft/luft varmepumpe er også montert, men denne har ikke vært t i bruk i senere år.

TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 liters Oso varmtvannsbereder fra 2013 er montert i kjeller.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har generelt åpne elektriske installasjoner der hoveddelen vurderes å være fra ca 1982. Det finnes også noen eldre deler som vurderes å være fra 1970-tallet. Diverse installasjoner på kjøkken fra 2011. Sikringsskap ble oppgradert/renovert med nye automatsikringer ca år 2021. Elbil lader ble også montert i 2021.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1982 Hoveddelen av det elektriske anlegget er fra ca 1982

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

Ja

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

Ja Det foreligger samsvarserklæring fra 2011 ifbm installasjon på kjøkken og montering av ny fordelingskurs for oppvaskmaskin. Det foreligger samsvarserklæring fra 2021 ifbm montering av elbil lader i garasje.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Ukjent Siste kontroll ble gjennomført 11.05.2009 ifølge opplysninger fra Tensio.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Undertegnede har ikke elektrokompetanse og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales en utvidet kontroll av anlegget i forbindelse med salg pga alder på installasjoner.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

TE 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.

Røykvarsler er/var montert på loftsgang, på stue i 2. etasje og på stue i 1. etasje. Eier har gitt opplysninger om at røykvarsler i kjeller og i gang utenfor soverom i 1. etasje er montert etter at besiktigelsen fant sted.

6 kg pulverapparat fra 2018 er plassert i gang i 1. etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier har gitt opplysninger om at røykvarsler i kjeller og i gang utenfor soverom i 1. etasje er montert etter at besiktigelsen fant sted.**
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Ingen synlige skader på røykvarslere, men varslerne er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TE 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering opplyses generelt å være fra 1982.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

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.

Det henvises til eget avsnitt for "Rom under terreng" i forhold til fukt i kjeller.

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.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og murt lettklinker. Fundamenter og kjellergulv av betong. Eldste deler er fra byggeår ca 1958. Nyeste deler er fra ca 1982.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen generelle sprekker og riss ble registrert. Stedvis noe flassende murpuss.
Større sprekker med synlig armering ved mindre del av grunnmur som er synlig fra krypkjeller mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe ekstra vedlikehold med flikking av murpuss ol er påregnelig. Sprekker/riss kan med fordel holdes under noe oppsikt for evt endringer.

TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur av stablet betongstein mellom bolig og garasje mot øst.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Noen generelle skjevheter ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Støttemur vurderes å fungere med dagens tilstand, men kan holdes under noe oppsikt med tanke på endringer.



TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng med terrengfall mot sør og vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes noe uheldig terrengfall langs asfaltert gårdsplass ned mot bolig. Ingen større vannansamlinger på befaringsdagen selv med vesentlig regn, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forhold med terrengfall som omtalt kan holdes under noe oppsikt.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilsluttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent type stikkledninger og ukjent alder på disse.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og lager

Byggeår

2001

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasje fra byggeår ca 2001 er oppført helt inn mot tomtegrense mot nord. Garasjen har bod/vedlager i underetasjen med gulv, grunnmur og etasjeskiller av betong. Selve garasjedelen har yttervegger oppført av tradisjonelt bindingsverk av tre som er utvendig kledd med stående trepaneler. Saltakkonstruksjon med taksperrer og taktro av tre. Takteking med pappshingel. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål utførelse. Leddheisport av tre med automatisk portåpner er montert. Innlagt strøm. Enkelt takoverbygd klestørk er oppført i tilknytting til garasjen/bygningen. Bygningen vurderes å være i normalt bra stand.

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1976

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Dobbeltgarasje fra byggeår ca 1976. Takkonstruksjon er ombygd i noe nyere tid. Garasjen er fundamentert med støpt betongplate til grunn av løsmasser. Lav ringmur av betong under yttervegger. Yttervegger er oppført med tradisjonelt bindingsverk av tre som er utvendig kledd med stående trepaneler. Saltakkonstruksjon av tre med presenning som undertak. Takteking med lakkerte stålplater. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål utførelse. Garasjen har en eldre vippeport av tre og en nyere leddheisport av metall med automatisk portåpner. Innlagt strøm. Elbil lader er montert. Smøregrav er etablert på den ene siden i garasjen og garasjen har ett isolert/innredet rom.

Garasjen fremstår generelt i normalt bra stand, men det bemerkes noe sig/setning i grunn som har forårsaket en sprekk i garasjegulv.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

0 m²/0 m²

Andre bygg: Enebolig, Garasje, Garasje
Bruksareal andre bygg: 343 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

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 6 850 000

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

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Markedsvurdering

Det er i verddivurderingen tatt hensyn til beliggenhet, tomtens og boligens tilstand og omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skoglyvegen 14 ,7805 NAMSOS 134 m ² 1957 4 sov	13-08-2024	2 550 000	3 100 000		3 100 000	23 134
2 Rådyrvegen 10 ,7805 NAMSOS 203 m ² 1980 7 sov	22-06-2023	3 800 000	4 200 000		4 200 000	20 690
3 Dølvegen 28 ,7805 NAMSOS 194 m ² 1989 5 sov	07-06-2022	3 850 000	3 850 000		3 850 000	19 845
4 Iver Hansens veg 6 ,7805 NAMSOS 187 m ² 1952 4 sov	31-08-2023	3 000 000	3 550 000		3 550 000	18 984
5 Gamle Byveg 16 ,7805 NAMSOS 185 m ² 1980 5 sov	05-05-2024	3 250 000	3 250 000		3 250 000	17 568
6 Gamle Byveg 7 ,7805 NAMSOS 180 m ² 1977 4 sov	11-10-2023	3 100 000	3 000 000		3 000 000	16 667
7 Rønningåsen 16 ,7805 NAMSOS 177 m ² 1962 5 sov	05-01-2023	2 590 000	2 900 000		2 900 000	16 384
8 Rådyrvegen 26 ,7805 NAMSOS 191 m ² 1979 5 sov	18-04-2023	3 150 000	3 100 000		3 100 000	16 230

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 950 000

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.	900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 850 000
--	------------	------------------

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

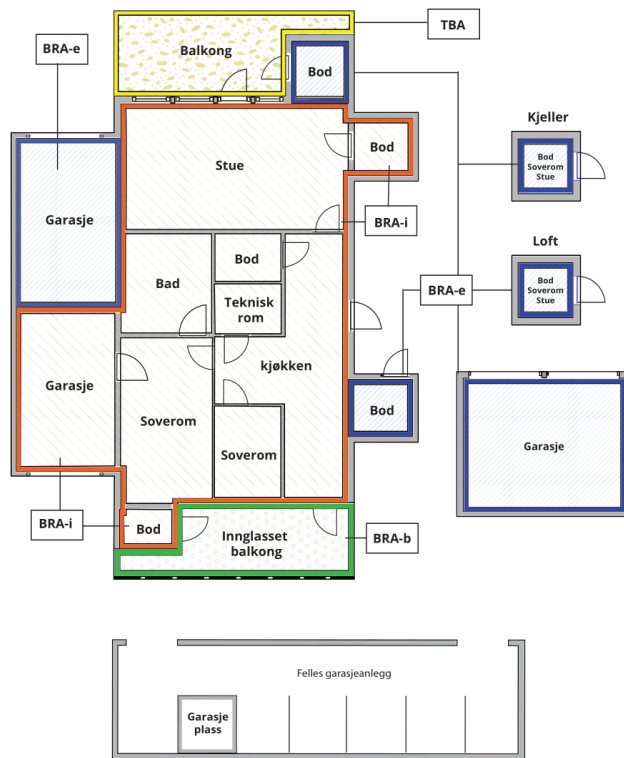
Hva er måleverdig areal?

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 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	35			35		5	40
2. Etasje	101			101	15		101
1. Etasje	101			101	10		101
Kjeller	23			23		11	34
SUM	260				25	16	276
SUM BRA	260						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2		
2. Etasje	Stue , Bad , Hobbyrom		
1. Etasje	Vindfang , Gang , Bod, Garderobe , Trapperom , Bad , Vaskerom , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2		
Kjeller	Bod/hobby		

Kommentar

Det bemerkes generelt lav takhøyde i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger fasadetegninger og plantegninger for 1. etg, 2. etg og loft som er i tråd med dagens bruk og ihht bygge anmeldertegninger fra 1982. Det bemerkes at planskisse for kjeller fra byggeår ca 1958 ikke er oppdatert og i tråd med dagens løsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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: Rømning fra loftsetasje med brannstige/taustige som ligger ved ett av soverommene. Det bemerkes at brannstigen ikke

er inspisert/vurdert.
Det anbefales montert fast brann/rømningsstige.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
Kjeller		15		15	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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:

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)		
1. Etasje		52		52	
SUM		52			
SUM BRA	52				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det bemerkes enkle skisser/tegninger som ikke er målsatt. Det bemerkes også at garasjen ser ut til å være oppført noe utenfor tomtengrense mot øst.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er for liten avstand mellom dobbelgarasje og bolig.

Da dobbelgarasje er noe over 50 m² skal det være min 8 meters avstand til nærmeste bygning. Evt tiltak for å hindre brannspredning mellom byggverk må vurderes nærmere.

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(m ²)	S-ROM(m ²)
Enebolig	223	37
Garasje	0	31
Garasje	0	52

Kommentar

Enebolig Det bemerkes generelt lav takhøyde i kjeller.

Garasje

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2024	Stein Gisle Sagmo	Takstingeniør
	Leif Myrvik	Kunde
	Bodil Myrvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	18	141		0	929.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fossbrennvegen 24

Hjemmelshaver

Myrvik Leif

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger som del av et veletablert boligområde i Fossbrenna. Avstand til Namsos sentrum ca 3,5 km. Avstand til Kleppen med skole, barnehage, idrettshall, svømmehall med mere ca 1,5 km. Avstand til Olav Dun VG skole ca 2 km.

Eiendommen ligger i ende av veg og uten gjennomgangstrafikk. Fin utsikt mot sør, sør-vest og normalt gode lys/solforhold.

Adkomstvei

Enkel og grei adkomst med parkering på egen tomt og i garasjer. Ifølge kommunen er eiendommen tilknyttet privat veg.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Eiendommen og nærområdet er regulert til boligformål og er underlagt reguleringsplan for "Fossbrenna, delendring Fossbrennvegen syd". Ingen reguleringsmessige forhold som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

Om tomten

Selveiet tomt med skrånende terreng mot sør, sør-vest. Tomten er normalt opparbeidet med hage/plen. Asfaltert gårds plass/parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Ingen forhold som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
80 000	1996

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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/RV8791>

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