

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Langstranda 1194, 1970 HEMNES

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 105, bnr. 17

Markedsverdi

1 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 342 m² BRA-i: 286 m²



Befaringsdato: 13.08.2024

Rapportdato: 14.08.2024

Oppdragsnr.: 11763-24050

Referansenummer: NM4970

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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

Kåre A. Orderud

Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097



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
- løsløse 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 - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med halvvalm med lite kaltloft. Kaltloft inspisert fra lukeområde.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking fra 1987 iht. Tidligere takst. Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe. Stigetrinn til feier.

Yttervegger:

1.etg. oppført med sementblokker og betong.
2.etg. oppført med stående plank (plankelaft)
3.etg. oppført med bindingsverk. Konstruksjoner fra byggeår.

Trevegger i boligen ble etterisolert og det ble montert ny kledning i ca. 1987. Sydvegg med ny kledning og lufting bak kledning i ca. 2018. Begrenset/liten lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved renovering.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 1984, iht. produksjonsår i vindu. Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befaring. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet. Det er skiftet ett stor vindu på sydvegg. Malt trevindu med 2-lags glass. Fra 2016 2 stk. takvinduer i stue 3.etg. i trerammer med isolerglass. Begge vinduer med punktert glass, fra 1986
Utvendige overflater på vinduer ikke vurdert av takstmann.

Entredør med slett innside, sporfrest utside og glassfelt. Antatt fra 1980 tallet.
2 stk. terrassedører med lav brystning og glassfelt i stue og soverom 2.etg. Dører fra 2016.

Terrasse med tilgang fra soverom og stue 2.etg.:
Fundamentert på støpte pilarer og trestolper.
Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis, belegg, laminat, furugulv og teppe.
Vegger: Malt strietapet, tapet, malt/umalt trepanel og betong/mur.

Himlinger: Trepanel, slette malte plater, malt strie og betong/mur.

Gulv på kjøkken med laminat.

Noe små svelle-skader i gulv ved kjøkkenbenk.

Gulv, vegger og trapp i entre/trapperom 1.etg.:
Flis på gulv med bom/løse fliser og sprekker i fuger. Synlig saltutslag ved løs strie på vegger. Det ble målt høyt fuktinnhold i listverk og i nederste del av trapp.
Det har vært stående vann på gulv i forbindelse med flom sommer 2023.
For øvrig normal bruksslitasje.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Etasjeskiller mellom 1.- og 2.etg. med betongdekke og noe trebjelkelag.
Etasjeskille mellom 2.- og 3.etg. med trebjelkelag. Konstruksjoner fra byggeår. Isolert med stubbloftsleire.
Da det har vært vannlekkasje etter frostskafer på røranlegg i boligen, antas det og være fuktskader i etasjeskiller.

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

Pipe/ildsteder.:

Boligen har 2 stk. mursteinspiper. Peis med innsats i stue, peisovn i spisesetue og i trapperom 2.etg.
Eldre søyleovn/koksovn i stue 3.etg.
Peisovn i spisestue 2.etg. fra ca. 2002.

Innvendige trapper.:

Boligen har tett malt tretrapp til 2.etg. Rekkverk på en side. Det er ikke montert håndløper på vegg.
Trapp til 3.etg.:
Åpen malt heltre trapp med teppe i trinn.
Manglende krypsikring, rekkverk og håndløper på vegg.

Innerdører.:

3- og 4- speil heltre dører, en dør med glass. Og slette finerte dører.
Normal bruksslitasje. Noen dører med behov for justering.

Andre innvendige forhold.:

I 1.etg. er det en innredet bod, (tidligere fryserom) med panel på vegger og tak.
Det ble ved befaring observert at det er store vannskader i tak og vegger i rommet. Antatt etter sprukket hovedvannledning inn i boligen.
Det har også vært vann på gulv i 1.etg. etter flom sommer 2023. Synlige saltutslag på vegger og gulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det er ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom bygget i 1975.

Belegg på gulv, trepanel og baderomsplater på vegger. (ca. 10 år gml)

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant. Dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i på bakside av dusj fra soverom.

Våtrom må totalrenoveres.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil heltre furu fronter.

Laminat benkeplate. Stort benkebeslag med

dobbel kum i stål utførelse. Plass til komfyr,

opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap.

Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg/luftekanal i pipe.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 3.etg.

Belegg på gulv, malt strie på vegger. Gulvstående toalett og vegghengt servant.

Det er sluk i gulvet i rommet. Belegg er ikke klemt i sluk. Ved endret bruk, til f.eks. bad må det påregnes renovering av rommet. Rommet fungerer som toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er plassert i garasje 1.etg.

Det er avløpsrør av plast. Ett rør fra toalett i 3.etg. i støpejern.

Avløpsrør med hovedsakelig åpen rørføring i garasje 1.etg.

Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Plassert i benkeskap på kjøkken. Bereder skiftet i 2023.

Bereder er i dag ikke tilkoblet strøm og ikke i bruk.

Det er lekkasje i hovedvannledning innvendig i boligen. Rørlegg må skiftes ut.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

Luft- luft varmepumpe i stue. 2.etg. Varmepumpe fra 2019

Åpent EI-anlegg i boligen. Sikringer plassert i åpent skap, "boks" på vegg i bod over trapp.

Det ble gjort oppmerksom på at det er begrenset kapasitet på strøm inn i boligen. Det er kun 25A inntak til boligen.

Røykvarslere i alle etasjer. 2 stk. 6kg brannslukningsapparater i bod 2.etg. Ukjent alder på apparater.

Det anbefales anskaffelse av nye brannslukkere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er, og det er anlagt drenering, fra 1939. Det er ikke synlige tegn til fuksikring av grunnmur eller drenering rundt boligen.

Bygningen har grunnmur i betongstein/betong. Hovedsakelig flat tomt. Det er noe fall vekk fra vegger/mur i 1.etg.

Betongheller på grunn ved inngang har ugjort seg etter flom/uværet Hans sommer 2023.

Vann/avløp.:

Utvendige avløpsrør er av plast Det er slamavskiller med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og privat grunnboret brønn.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	342 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	342 m ²
Totalpris	1 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

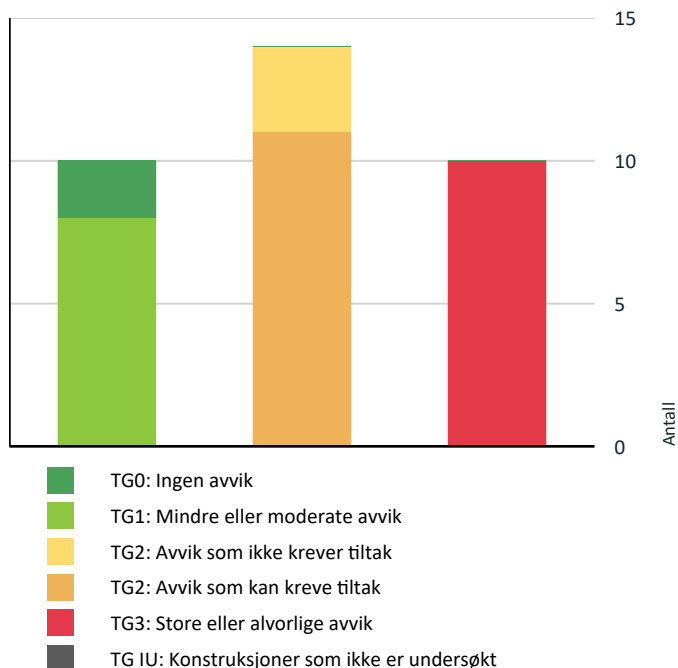
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver.

Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

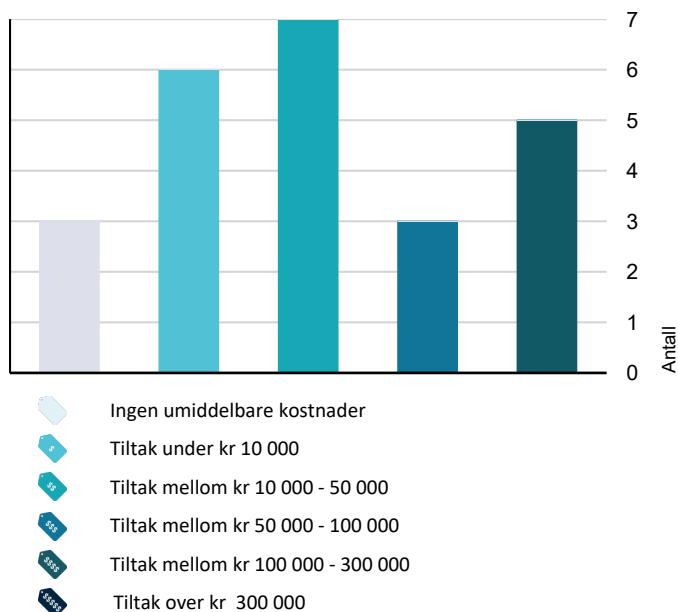
Sammendrag av boligens tilstand

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

El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiervesen.

Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Takvinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapp til 3.etg.** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2.etg. > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 2.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Spesialrom > 3.etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1939

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Beboelse

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Taktekking fra 1987 iht. Tidligere takst.

Årstall: 1987

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Med hensyn til alder på taktekking anbefales det nærmere undersøkelser av tilstand på taktekking

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslått pipe. Stigetrinn til feier.

Årstall: 1987

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke snøfangere på noen deler av taket. Dette var ikke krav ved oppføring av boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om montering av snøfangere. Dog anbefales det montering av snøfangere på taket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

- 1.etg. oppført med sementblokker og betong.
- 2.etg. oppført med stående plank (plankelaft)
- 3.etg. oppført med bindingsverk. Konstruksjoner fra byggeår. Trevegger i boligen ble etterisolert og det ble montert ny kledning i ca. 1987. Sydvegg med ny kledning og lufting bak kledning i ca. 2018. Begrenset/liten lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved renovering.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Begrenset lufting i nedre kant/bak kledning på boligen. Dette var normal byggemetode ved renovering av boligen i ca. 1987.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen umiddelbare utbedringstiltak. Det er ikke behov for utbedring. Det henvises også til Mycoteam sitt vurderingsnotat fra 06.10.2021 som omhandler luftet vs. ikke luftet kledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med halvvalm med lite kaltloft. Kaltloft kun inspisert fra lukeområde.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Skråhimlinger i 2.etg med begrenset/dårlig ventilering/lufting. Ukjent om skråhimlinger er fult isolert. Det er fuktskjolder i undertak.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales etablering av luftespalte i skråhimlinger. Det anbefales nærmere undersøkelser av hele kaltloft og kartlegging/utbedring av fuktskjolder i undertak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kaltloft.

Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 1984, iht. produksjonsår i vindu.

Det ble ikke funnet vinduer med punkterte glass ved befarings. Med hensyn til alder på vinduer kan det ikke utelukkes at det kan være vinder med punktert glass, som må påregnes skiftet.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Vinduer - 2

Det er skiftet ett stor vindu på sydvegg. Malt trevindu med 2-lags glass. Fra 2016

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Takvinduer

2 stk. takvinduer i stue 3.etg. i trerammer med isolerglass. Begge vinduer med punktert glass, fra 1986
Utvendige overflater på vinduer ikke vurdert av takstmann.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Begge takvinduer har punktert glass. synlig fukt i glassene.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes utskifting av takvinduer, enten hele vinduer eller selve glasset.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Punktert glass i takvindu

TG 1 Dører

Entredør med slett innside, sporfrest outside og glassfelt. Antatt fra 1980 tallet.

2 stk. terrassedører med lav brystning og glassfelt i stue og soverom 2.etg. Dører fra 2016

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilgang fra soverom og stue 2.etg.:

Fundamentert på støpte pilarer og trestolper. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er 90cm høyt. Dagens krav er 100cm høyde. Spenn på bjelkelag er stort (avstand mellom bæringer) iht. bjelkelagstabell.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales etablering av bedre bæresystem på terrasse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 3 Overflater - 2

Gulv på kjøkken med laminat.

Noe små svelle-skader i gulv ved kjøkkenbenk.

Gulv, vegger og trapp i entre/trapperom 1.etg.:

Flis på gulv med bom/løse fliser og sprekker i fuger. Synlig saltutslag ved løs strie på vegger.

Det ble målt høyt fuktinnhold i listverk og i nederste del av trapp.

Det har vært stående vann på gulv i forbindelse med flom sommer 2023.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Svelleskader i gulv ved oppvaskkum.

Gulv, vegger og trapp i entre/trapperom 1.etg.:

Flis på gulv med bom/løse fliser og sprekker i fuger. Synlig saltutslag ved løs strie på vegger.

Det ble målt høyt fuktinnhold i listverk og i nederste del av trapp.

Det har vært stående vann på gulv i forbindelse med flom sommer 2023.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflate må fjernes, tørkes ut og skiftes i entre/trapperom 1.etg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Høyt fuktinnhold i listverk trapperom 1.etg.

TG 1 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis, belegg, laminat, furugulv og teppe.

Vegger: Malt strietapet, tapet, malt/umalt trepanel og betong/mur.

Himlinger: Trepanel, slette malte plater, malt strie og betong/mur.

Normal bruksslitasje.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom 1.- og 2.etg. med betongdekke og noe trebjelkelag.

Etasjeskille mellom 2.- og 3.etg. med trebjelkelag.

Konstruksjoner fra byggeår. Isolert med stubbloftsleire.

Da det har vært vannlekkasje etter frostskafer på røranlegg i boligen, antas det og være fuktskader i etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

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.

Det er målt 34mm planavvik gjennom hele rommet i stue 2.etg.

Trapperom i 2.etg. med synlig og merkbart planavvik.

Da det har vært vannlekkasje etter frostskafer på røranlegg i boligen, antas det og være fuktskader i etasjeskiller.

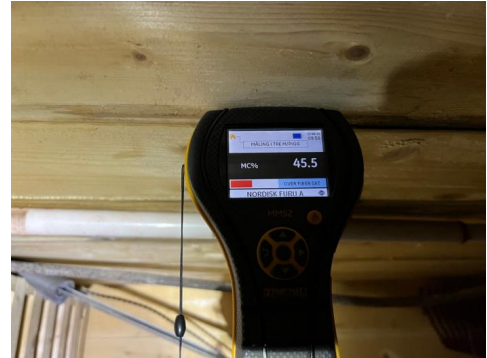
Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

- 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.

Det må påregnes ytterligere undersøkelser/renovering av etasjeskille mellom 1.- og 2.etg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Høy fuktighet i tak 1.etg.

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.

Det anbefales og gjennomføre radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk. mursteinspiper. Peis med innsats i stue, peisovn i spisesetue og i trapperom 2.etg.

Eldre søyleovn/koksovn i stue 3.etg.

Peisovn i spisetue 2.etg. fra ca. 2002.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipevanger/pipe er ikke synlig gjennom 2.- og 3.etg. Begge piper er bygget inn i kasser med inspeksjonsluker til pipevanger.

Iht. NRBR etter inspeksjon i 2017 er fyringsanlegg/piper ikke godkjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ble opplyst fra eier at piper har blitt godkjent etter inspeksjon, da kasser rundt piper er plassert med god avstand til piper og det er etablert inspeksjonsluker inn i kasser rundt piper.

Det anbefales nærmere undersøkelser med brann- og feiervesen av dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Pipe bygget inn. Luke bak bilde på vegg.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tett malt tretrapp til 2.etg. Rekkverk på en side. Det er ikke montert håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke håndløper på vegg i trappen. Åpninger i rekkverk er ca. 12cm. Dagens krav er maks 10cm.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales montering av håndløper på vegg. Det er ikke krav om å lage mindre åpninger i rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Innvendige trapp til 3.etg.

Trapp til 3.etg.:

Åpen malt heltre trapp med teppe i trinn. Manglende krypsikring, rekkverk og håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke rekkverk, krypsikring eller håndløper på vegg i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det må monteres rekkverk på trappen. Åpninger mellom trinn anbefales og lages mindre.

Det anbefales montering av håndløper på vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk, krypsikring og håndløper på vegg.

TG 2 Innvendige dører

3- og 4- speil heltre dører, en dør med glass. Og slette finerte dører. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Noen dører med treg funksjonalitet, tar litt i karm/terskel og kan være vanskelig å få i lås.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det må påregnes justering av noe dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Andre innvendige forhold

I 1.etg. er det en innredet bod, (tidligere fryserom) med panel på vegger og tak.

Det ble ved befaringsobservert at det er store vannskader i tak og vegger i rommet. Antatt etter sprukket hovedvannledning inn i boligen.

Det har også vært vann på gulv i 1.etg. etter flom sommer 2023. Synlige saltutslag på vegger og gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble ved befaringsobservert at det er store vannskader i tak og vegger i rommet. Antatt etter sprukket hovedvannledning inn i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

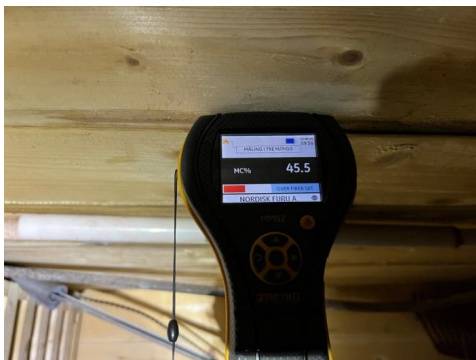
Fryserom må rives. Det må gjøres ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner ved rivning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Synlig råte og sopp i panel



Stående vann i treverk.

VÅTROM

2.ETG. > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det er ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom bygget i 1975.

Belegg på gulv, trepanel og baderomsplater på vegger. (ca. 10 år gml)
Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant.

Dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

Årstall: 1975 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det har vært vannelekkasje på bad etter at rør har sprukket etter frost.
Belegg på gulv har løsnet og det ble målt forhøyede fuktverdier i gulv ved dusj.

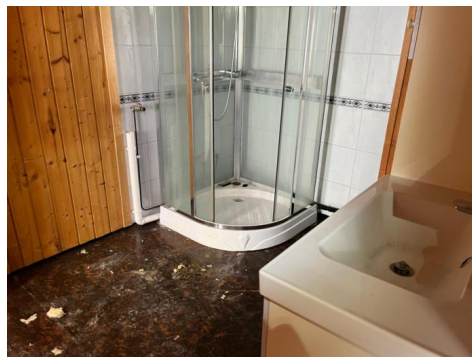
Våtrom må påregnes renoverert før bruk.

Konsekvens/tiltak

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

Bad/vaskerom må totalrenoveres. Alle forhold med membraner, elektrisk og rørlegger må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad/vaskerom

2.ETG. > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i på bakside av dusj fra soverom.

Årstall: 1975 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

2.ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil heltre furu fronter. Laminat benkeplate. Stort benkebeslag med dobbel kum i stål utførelse. Plass til komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har omfattende skader.

Kjøkkeninnredning ved oppvaskkum er delvis demontert etter lekkasje fra varmtvannsbereder og røranlegg.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes utskifting av kjøkken.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning demontert. Skader på innredning/skrog.

2.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg/luftekanal i pipe.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

SPESIALROM

3.ETG. > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 3.etg.

Belegg på gulv, malt strie på vegger. Gulvstående toalett og vegghengt servant.

Det er sluk i gulvet i rommet. Belegg er ikke klemt i sluk. Ved endret bruk, til f.eks. bad må det påregnes renovering av rommet. Rommet fungerer som toalett.

Årstall: 1975 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er kun naturlig avtrekk fra toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales montering av mekanisk avtrekk fra toalett.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i garasje 1.etg.

Årstall: 1975 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

- Det er lekkasje fra rør.

Det er lekkasje fra hoved-vannrør i etasjeskille etter frostskafer i røranlegg vinter 23/24. Informasjon iht. PEFO rørleggerservice. Store fuktskader i himling i fryserom, under kjøkken og bad.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må skiftes.

Røranlegg, alle vannrør må skiftes ut i boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vannrør inn i boligen

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Ett rør fra toalett i 3.etg. i støpejern. Avløpsrør med hovedsakelig åpen rørføring i garasje 1.etg.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det bør påregnes utskifting av avløpsrør ved renovering av våtrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon me ventiler i vegger/vinduer.

Årstall: 1987 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Plassert i benkeskap på kjøkken. Bereder skiftet i 2023.

Bereder er i dag ikke tilkoblet strøm og ikke i bruk.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Bereder er ikke tilkoblet strøm

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det må etableres tilkobling til bereder iht. gjeldene forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Andre installasjoner

Luft- luft varmpumpe i stue. 2.etg. Varmepumpe fra 2019

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Åpent El-anlegg i boligen. Sikringer plassert i åpent skap, "boks" på vegg i bod over trapp.

Det ble gjort oppmerksom på at det er begrenset kapasitet på strøm inn i boligen. Det er kun 25A inntak til boligen.

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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja
7. Har det vært brann, branttilløp 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 varmtvannsbereder, jmfør 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 El-anlegg har begrenset kapasitet og er av eldre dato. Det bør påregnes utvidelse/renovering av el-anlegg.

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann. Da det ikke er foretatt El-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet El-kontroll.

El-anlegg har begrenset/liten kapasitet. Det må påregnes utvidelse/omlegging av el-anlegg for og kunne bruke anlegget iht. dagens bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sikringsskap

! TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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.

Røykvarslere i alle etasjer. 2 stk. 6kg brannslukningsapparater i bod 2.etg. Ukjent alder på apparater.
Det anbefales anskaffelse av nye brannslukkere.

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?
Ja
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er, og det er anlagt drenering, fra 1939. Det er ikke synlige tegn til fuktsikring av grunnmur eller drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes etablering av ny drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein/betong.

TG 0 Terrengforhold

Hovedsakelig flat tomt. Det er noe fall vekk fra vegger/mur i 1.etg.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er slamavskiller med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er 3 stk. husstander som har vann fra samme brønn. Om/når alle bruker vann samtidig vil det være svekket effekt på vannledning.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

342 m²/286 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Gang, 10 Bod, Garasje, 3 Trapperom, Kjøkken, Bad/vaskerom, 4 Soverom, 2 Stuer, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 550 000

Konklusjon markedsverdi

1 550 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kroksundveien 1046 ,1970 HEMNES 136 m ² 1963 0 sov	09-10-2022	1 850 000	1 720 000	0	1 720 000	12 647
2 Langstranda 1192 ,1970 HEMNES 197 m ² 1950 0 sov	01-12-2019	1 690 000	1 500 000	0	1 500 000	7 614
3 Langstranda 1050 ,1970 HEMNES 221 m ² 1950 4 sov		1 490 000	0	0	0	6 742

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt	Kr.	12 500
Vedlikeholdskostnader	Kr.	28 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	7 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	48 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 150 000

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.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

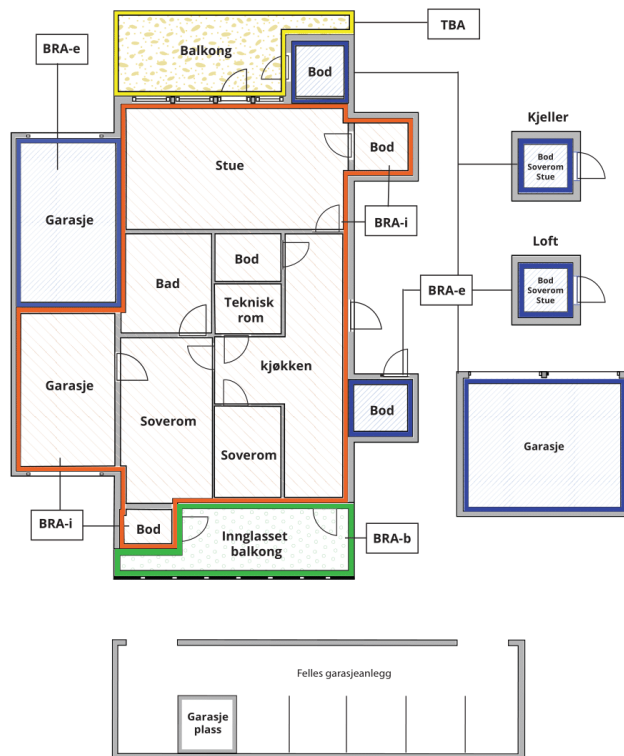
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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)				
1.etg.	62	56		118			118
2.etg.	123			123	24		123
3.etg.	101			101		22	123
SUM	286	56			24	22	364
SUM BRA	342						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Vindfang/trapperom , Gang , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5	Garasje	
2.etg.	Trapperom , Bod , Gang , Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Stue , Trapperom 2		
3.etg.	Trapperom , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Toalettrom , Stue , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Garasje 1.etg. har ikke intern adgang til boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	202	140

Kommentar

Enebolig Garasje 1.etg. har adkomst kun utvendig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	105	17		0	1191.4 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Langstranda 1194

Hjemmelshaver

Mazar Iqbal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Langstranda 1194, på Ydersbotn/Hemnes i Aurskog-Høland kommune.
Eiendom beliggende i landlige omgivelser ca. 11km syd for Hemnes. Nærområde består av spredt eneboligbebyggelse og jord/skogbruk.

På Hemnes er det butikk, post i butikk, bensinstasjon, kafe og byggevarebutikk.
Det er ca. 35 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med et større utvalg av butikker og service funksjoner.

På Hemnes er det barne- og ungdomsskole som har fra 1 til 10 trinn.
Like ved skolen er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner. Barnehager i Hemnes og omegn.

Rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærheten med fint turterreng. Kort vei til Hemnessjøen med muligheter for bading/båtliv og fiskeing.
På Hemnes er det også lysløype og skiterreng.

Offentlig kommunikasjon med buss fra Hemnes sentrum.
Det er ca. 53km til Lillestrøm og ca. 73km til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.
Brønn forsyner 3 boliger. Nærmeste naboer. Det vil bli skrevet nye avtaler om vannforsyning ved salg.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller/minirensanlegg, med overløp til grøft e.l.
Avløpsanlegg er felles med nabo i 1192. Det bli skrevet ny avtale om avløpsordning ved salg.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1191m² iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på singlet gårds plass eller i garasje.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Gjerde rundt hele plenen på tomten.
Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

År

1987

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæring		Da boligen er dødsbo foreligger det ingen egenerklæring	Ikke gjennomgått		Nei
NRBR		Tilsynsrapport pipe/ildsteder fra 2017.	Gjennomgått	2	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	13.08.2024	Avholdt av undertegnede 27.04.2023	Gjennomgått	23	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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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

Norsk takst, 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/NM4970>

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