

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Nerbotnveien 11, 9407 HARSTAD

 HARSTAD kommune

 gnr. 57, bnr. 318, snr. 1

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 09.07.2025

Rapportdato: 09.07.2025

Oppdragsnr.: 12438-1106

Referansenummer: CY8862

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erlend Knutsen

Vår ref: Erlend Knutsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad og i Lødingen. Paulsen Takst AS består av Takstmennene Erlend Knutsen (bygg),

Vegar Paulsen (bygg) og El-takstmann Robin Ridderseth, alle medlem av Norsk Takst. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig.

Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet.

Erlend Knutsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, skade og Skjønn.

Vegar Paulsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, skade, Næring, Naturskade og Naturskadeordningen.

Robin Ridderseth har følgende sertifikater: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig

Erlend Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

erlend@paulsentakst.no

480 14 125



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i Nerbotnveien i Harstad by.
Sentral beliggenhet med gangavstand til alle fasiliteter inkl.
Harstad sentrum med butikker og offentlige tjenester.
Leiligheten ligger i underetasjen og har begrensede
utsiktsforhold. Gode solforhold.
Seksjonert boligbygg på 2,5 etasjer, med underetasje i tillegg,
oppført i 1955. Garasjen på tomten tilhører øverste seksjon.

Leiligheten har normal standard. Bygget er normalt vedlikeholdt.
Ytterligere vedlikehold må påregnes.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taktekkingen er av metall, med ukjent undertak og ukjent alder.

Takrenner, nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp i metall, av nyere ukjent alder. Pipebeslag i metall.

Bygningsdelen er ikke vurdert av takstmann.

Yttervegger:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med ukjent isolasjonsnivå. Utvendig liggende bordkledning. Kledningen er av ukjent alder, men er byttet i senere tid.

Takkonstruksjon:

Boligen har saltakkonstruksjon.

Deler av leiligheten har takkonstruksjon med overliggende terrasse.

Vindu:

Vinduer i gjeldende leilighet:

Vinduer med malte trekarmer og 2-lags glass, av eldre ukjent alder, samt nyere alder på soverom og bad mot vest.

Eldre vindu med dobbelt glass, i bod.

Bruksmerker registrert.

Vinduer i boligen for øvrig er ikke vurdert av takstmannen.

Det er heller ikke kjent om det foreligger vedtekter i forbindelse med vedlikeholdsansvar.

Dør:

1 stk. malt ytterdør i tre, med 2-lags glass. Døren er fra 2004.

Normale bruksmerker registrert.

Det er ikke kjent om det foreligger vedtekter i forbindelse med vedlikeholdsansvar.

Terrasse/veranda:

Terrasse på ca. 29m². Terrassen har ikke innvendig tilkomst.

Dekke og bærende konstruksjoner i impregnerte materialer.

Fundamentert på drager/søylesystem, med støpte fundamenter på mark. Rekkverk i tre med liggende spiler. Ukjent oppføringstidspunkt.

Eierforhold/vedlikeholdsansvar er ikke kjent for takstmann.

Eventuelle vedtekter er ikke fremvist.

Trapp:

Utvendig trapp med vanger og trinn i impregnerte materialer,

fundamentert på mark.

Trappen er av ukjent alder.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv:

Fliser på gulvet i vindfang, gang, bad/vaskerom og på 2 av soverommene. Laminat på soverom, stue og kjøkken.

I følge opplysninger gitt på befaringen av beboer, er det elektrisk varme i gulv på bad, gang og soverommene i tilknytning til gang.

Vegger:

Malte bygningsplater, malt gips, malt mur, og fliser på bad.

Himling:

Slettmalt himling av gips, Plankett 30x180.

Bruksmerker registrert.

Etasjeskille:

Etasjeskiller er av trebjelkelag, med ukjent isolasjonsnivå.

Radon:

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

Pipe/ildsted:

Pipe av ukjent materiale. Feieluke etablert i gangen. Vedfyringssovn av ukjent merke og alder, plassert i stuen.

Rom under terreng:

Leiligheten ligger i underetasjen og er delvis nedfylt på utvendig side. Hulltaking er foretatt på et av soverommene, uten å påvise unormale forhold.

Krypkjeller:

Takstmannen har ikke lokalisert noen adkomst til krypkjeller, men synlige ventiler for utlufting i yttervegger rundt boligen og lyden av hulrom når man går over gulvet tyder på at det er krypkjeller under.

Dør:

Innvendige dører er profilerte og malte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold:

Det er montert en Mitsubishi Electric varmepumpe i stuen. Varmepumpen er produsert i 2010.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Badet/vaskerommet er av nyere ukjent alder.

Rommet har fliser på gulvet, fliser på vegger og slettmalt himling.

Det er montert en liten baderomsinnredning på vegg, med nedfelt servant, speil, toalett med innebygd sisterne. Dusjnise bygd opp i glassbyggerstein, med dusjgarnityr på vegg. Opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank på 200 liter.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Seksjonskjøkken med hvite glatte fronter, og takhøye overskap med glass. Laminerte benkeplater med nedfelt benkebeslag og 2 kummer. Fliser mellom benkeplater og overskap. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr, kjøle/fryseskap og mikrobølgeovn. Det er montert en IKEA kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig vann og avløp:

Innvendige vannledninger er av kobber, nyere ukjent alder på det som er synlig. Synlige stoppekraner i taket i boden, men vanskelig å komme til så disse er ikke funksjonsprøvd.

Det er synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon gjennom klaffeventiler i yttervegger, spalteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

Varmtvannstank:

Varmtvannstank av typen Altech på ca. 200 liter, produsert i 2007, plassert på badet/vaskerommet.

Elektrisk anlegg:

Det er elektriske anlegget ser ut til å være oppdatert i senere tid, ut fra det som er synlig i sikringsskapet. Det foreligger ingen dokumentasjon. Sikringsskap plassert i gang. Hovedsikring på 40 Amp. fordelt på følgende kurser: 1 stk. 20 Amp. og 6 stk. 16 Amp., automatiske sikringer.

Brannteknisk:

Det er montert 1 stk. brannmelder i gang utenfor 2 av soverommene, denne fungerer. 1 stk. brannmelder er fjernet fra kjøkken utenfor det andre soverommet. 1 stk. pulverapparat som er fra 2009, og er utgått på dato.

Feiing av skorstein gjennomført 21.06.2019.

Det har vært branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i boligen 09.02.2021.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn, og takstmannen har ikke gjort geotekniske undersøkelser.

Drenering:

Eldre ukjent drenering. Synlig grunnmursplast med klemlist på utvendig side. Ingen dokumentasjon på materialer eller utførsel.

Grunnmur og fundament:

Grunnmur i betongstein, utvendig pusset og malt. Ukjent fundament, ikke mulig å undersøke.

Terreng:

Terrenget rundt boligen er slakt skrånende, men flatt i overkant. Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Utvendig vann og avløp:

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent alder og materiale. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Nærmere undersøkelser må gjøres.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	87 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	87 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

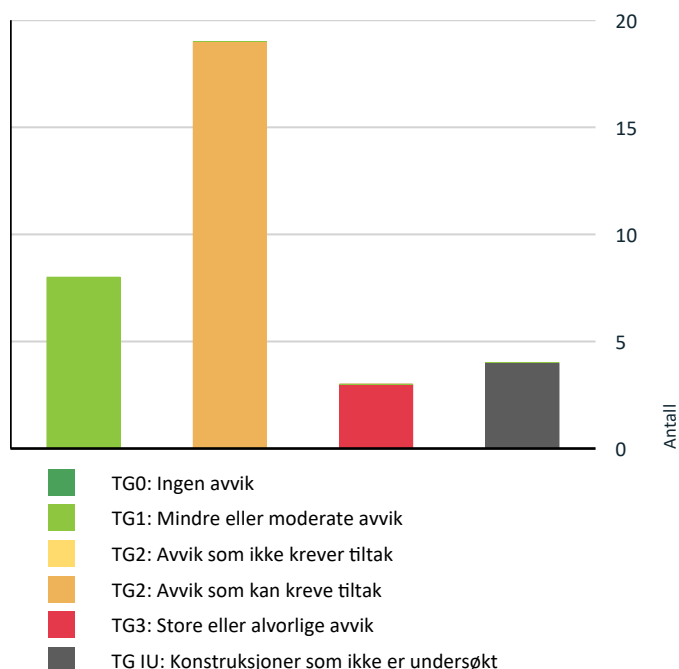
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger seksjoneringstegninger som stemmer med dagens bruk.

Takstmann hadde kun tilgang til leiligheten. Lovlighet av resterende etasjer er ikke vurdert.

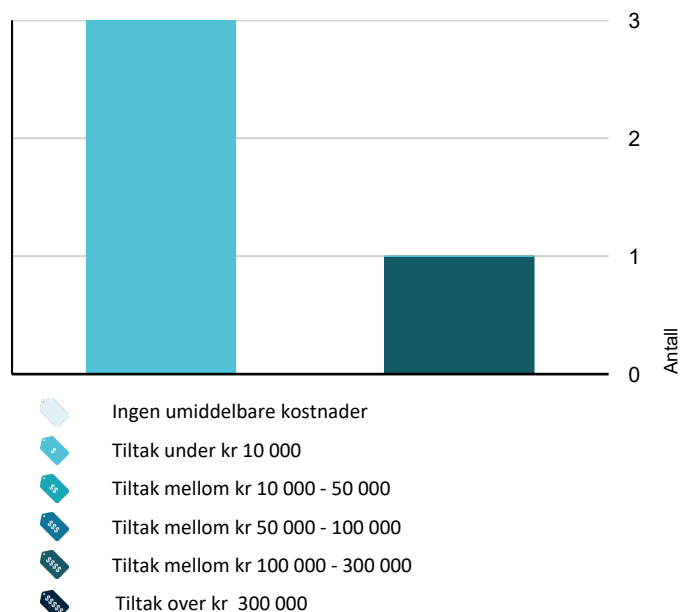
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takst i forbindelse med tvangssalg, takstmannen har kun tilgang til gjeldende boenhet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1955

Kommentar
Ifølge matrikkel.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Leiligheten har normal standard.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt. Ytterligere vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av metall, med ukjent undertak og ukjent alder.



Utvendig oversiktsbilde.



Utvendig oversiktsbilde.

! TG IU Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall, av nyere ukjent alder. Pipebeslag i metall. Bygningsdelen er ikke vurdert av takstmann.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med ukjent isolasjonsnivå. Utvendig liggende bordkledning. Kledningen er av ukjent alder, men er byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Det er ved stikkprøve registrert liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledningen er stedvis værslitt og har innfesting som ikke er ihht. bransjestandard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre lufting på enkelte steder. Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.



Bildet viser kledning. Stedvis bord med sprukket treverk og innfesting som ikke er ihht. bransjestandard.

Tilstandsrapport



Bildet viser lite lufting i nerkant av kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltakkonstruksjon.
Det var ingen tilkomst til konstruksjonen på befaringen.
Konstruksjonen har ukjent alder og materiale, og er derav ikke vurdert av takstmannen.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Takkonstruksjon over deler av leiligheten har takterrasse og ukjent oppbygging.
Det gjøres oppmerksom at denne typen konstruksjon kan være en risiko med tanke på lufting, kondens/fukt.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Vinduer

Vinduer i gjeldende leilighet:
Vinduer med malte trekarmer og 2-lags glass, av eldre ukjent alder, samt nyere alder på soverom og bad mot vest.
Eldre vindu med dobbelt glass, i bod.
Bruksmerker registrert.

Vinduer i boligen for øvrig er ikke vurdert av takstmannen.
Det er heller ikke kjent om det foreligger vedtekter i forbindelse med vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:

Vindu av eldre ukjent alder er stedvis værslitt. Det er registrert en del kondens og svertesopp. Eldre vindu på soverom mot øst er vanskelig å åpne/lukke. Det er registrert vindu i mur uten beslagsløsning i underkant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kondensering kan medføre fuktskader i treverk som kan medføre utskiftingsbehov av enkelte vinduer.
Det må påregnes vedlikehold og lokale utbedringer.
For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.



Bildet viser vindu med kondens og svertesopp.



Bildet viser vindu med manglende beslagsløsning.

Dører

1 stk. malt ytterdør i tre, med 2-lags glass. Døren er fra 2004.
Normale bruksmerker registrert.
Det er ikke kjent om det foreligger vedtekter i forbindelse med vedlikeholdsansvar.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produktionsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert flakkende maling på innvendig glasslist. Utvendig karm har ingen beskyttelse mot utvendig fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av døren.
For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.



Bildet viser hovedinngangsdør til leiligheten.

Tilstandsrapport



Bildet viser flakkende maling på glasslist.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 29m². Terrassen har ikke innvendig tilkomst. Dekke og bærende konstruksjoner i impregnerte materialer. Fundamentert på drager/søylesystem, med støpte fundamenter på mark. Rekkverk i tre med liggende spiler. Ukjent oppføringstidspunkt.

Eierforhold/vedlikeholdsansvar er ikke kjent for takstmann. Eventuelle vedtekter er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

Dekket på terrassen var snødekt på befaringstidspunktet og er derfor ikke vurdert av takstmannen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppføringstidspunktet for terrasse er avgjørende for lovlighet av rekkverkshøyder.

Oppføringstidspunktet er ukjent og nærmere undersøkelser må gjøres.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Bildet viser terrasse tilhørende leiligheten.



Bildet viser terrasse tilhørende leiligheten.

Utvendige trapper

Utvendig trapp med vanger og trinn i impregnerte materialer, fundamentert på mark.

Trappen er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk ihht. dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser utvendig trapp fra terrasse og ned til terreng.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater:

Gulv:

Fliser på gulvet i vindfang, gang, bad/vaskerom og på 2 av soverommene. Laminat på soverom, stue og kjøkken. I følge opplysninger gitt på befaringen av beboer, er det elektrisk varme i gulv på bad, gang og soverommene i tilknytning til gang.

Vegger:

Malte bygningsplater, malt gips, malt mur, og fliser på bad.

Himling:

Slettet malt himling av gips, Plankett 30x180.

Bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvet har bruksmerker og slitasje, spesielt på Laminatgulv. Det er registrert en del knirk/klapping i gulvet, spesielt i kjøkken. Variabel håndverksmessig utførelse på malingsarbeid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes kostnader for vedlikehold og lokale utbedringer.



Bildet viser himling på kjøkkenet.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, med ukjent isolasjonsnivå.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i kjøkkenet.

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.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

! TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av ukjent materiale. Feieluke etablert i gangen. Vedfyringssovn av ukjent merke og alder, plassert i stuen.



Bildet viser feieluke etablert i gangen.



Bildet viser vedfyringssovn, plassert i stuen.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Leiligheten ligger i underetasjen og er delvis nedfylt på utvendig side. Hulltaking er foretatt på et av soverommene, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%. Alt under 15 vektprosent anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstand andre plasser.

Tilstandsrapport



Bildet viser hulltaking/fuktmåling, uten avvik.

TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkomst via luke i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vann i krypkjeller.

Det er registrert muggsopp/biologisk vekst på enkelte plater, manglende fuktsperre mot grunn og lite ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann i krypkjeller tyder på at drenering i grunn ikke fungerer tilstrekkelig.

Fukt og dårlig ventilering gir grobunn for muggsopp/biologisk vekst.

Nærmere undersøkelser må gjøres. Drenerende tiltak må påregnes. Det anbefales utbedring av fuktsperre mot grunn, samt utbedring av ventilering.

Fukt kan over tid medføre skader på konstruksjon og dårlig inneklima.

Kostnadsoverslaget under er kun et estimat. Det anbefales innhenting av tilbud fra ekstern entreprenør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bildet viser stående vann i krypkjeller.



Bildet viser muggsopp på plater i krypkjeller.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er profilerte og malte fyllingsdører. Dørene er av nyere ukjent alder. Normale bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En av dørene har et løst handtak og det er registrert enkelte dører som kniper i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører må påregnes justert.

For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.



Bildet viser nyere innvendige dører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er montert en Mitsubishi Electric varmepumpe i stuen.

Varmepumpen er produsert i 2010. Ukjent om det har vært utført service på pumpen (Ingen dokumentasjon).

Normal brukstid på varmepumper er 10-15 år, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Mer en halvparten av forventet brukstid er omme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedring siden pumpen fungerer i dag, men ut fra alder kan plutselig skade oppstå.

For å få TG 0 eller 1, må pumpen byttes, men når tid dette er nødvendig, er vanskelig å si eksakt.



Bildet viser Mitsubishi Electric varmepumpe.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Badet/vaskerommet er av nyere ukjent alder.

Rommet har fliser på gulvet, fliser på vegger og slett malt himling. Det er montert en liten baderomsinnredning på vegg, med nedfelt servant, speil, toalett med innebygd sisterne (det er ikke synlig dreneringshull fra sisterne). Dusjnise bygd opp i glassbyggerstein, med dusjgarnityr på vegg. Opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank på 200 liter, fra 2007, plassert på badet/vaskerommet.

Innredningen er slitt og preget av alderen. Servanten er ikke limt fast i innredningen, har synlige skjevheter og skuffen tar i vasken ved åpning/lukking. Fallforhold er målt og tilfredsstillende ikke krav fra 1997 eller nyere.



Oversiktsbilde bad/vaskerom.



Oversiktsbilde bad/vaskerom.



Oversiktsbilde bad/vaskerom.



Bildet viser dusjnise med dusjgarnityr på vegg.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet/vaskerommet har fliser på vegger og slett malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svertesopp i våtsone i dusj.

Det er registrert rørgjennomføringer i vegg som ikke er tett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnader for vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.

Rørgjennomføringer som ikke er tette, anbefales tettet.

For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.

Tilstandsrapport



Bildet viser fuger i våtsone, i dusj.



Bildet viser gjennomføring i vegg som ikke er tett.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Bad/vaskerom har fliser på gulvet med elektriske varmekabler. Fall til sluk er målt til 5mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fallforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet kan fungere med avviket, men anbefales ikke. For å få TG 0 eller 1, må avviket utbedres.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran under klemring i sluk, med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller produkter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremskaff dokumentasjon om mulig.

For å få TG 0 eller 1, må dokumentasjon fremskaffes.



Bildet viser sluker på bad/vaskerom.



Bildet viser sluker på bad/vaskerom.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert en liten baderomsinnredning på vegg, med nedfelt servant, speil, toalett med innebygd sisterner (det er ikke synlig drenering fra sisterner). Dusjnise bygd opp i glassbyggerstein, med dusjgarnityr på vegg. Opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank på 200 liter, fra 2007, plassert på badet/vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Servanten er ikke limt fast i innredningen, har synlige skjevheter og skuffen tar i vasken ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes kostnader for vedlikehold og lokale utbedringer.

Tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner anbefales etablert.

Tilstandsrapport



Bildet viser løs servant.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er spalteventiler i vindu, klaffeventil i yttervegg og elektrisk vifte i dusjonen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Seksjonskjøkken med hvite glatte fronter, og takhøye overskap med glass. Laminerte benkeplater med nedfelt benkebeslag og 2 kummer. Fliser mellom benkeplater og overskap. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr, kjøle/fryseskap og mikrobølgeovn. Det er montert en IKEA kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevhet og slitasje på deler av sokkel under kjøkkeninnredningen.

Enkelte fronter med mye bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av enkelte fronter og sokler. Fronter kan være tilgriset og mulig utbedres med vask.



Oversiktsbilde kjøkken.



Oversiktsbilde kjøkken.

KJELLER > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra IKEA, med avtrekk ut. Ventilatoren bør rengjøres for å få bedre effekt.



Bildet viser IKEA ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, nyere ukjent alder på det som er synlig. Synlige stoppekraner i taket i boden, men vanskelig å komme til så disse er ikke funksjonsprøvd.

! TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon gjennom klaffeventiler i yttervegger, spalteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank av typen Altech på ca. 200 liter, produsert i 2007, plassert på badet/vaskerommet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Bildet viser varmtvannstank på 200 liter, plassert på badet/vaskerommet.



Bildet viser merke og produksjonsår på varmtvannstanken.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det er elektriske anlegget ser ut til å være oppdatert i senere tid, ut fra det som er synlig i sikringsskapet. Det foreligger ingen dokumentasjon. Sikringsskap plassert i gang. Hovedsikring på 40 Amp. fordelt på følgende kurser: 1 stk. 20 Amp. og 6 stk. 16 Amp., automatiske sikringer.

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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjekke 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?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Vurdering** **er** **basert** **på** **manglende**

Tilstandsrapport

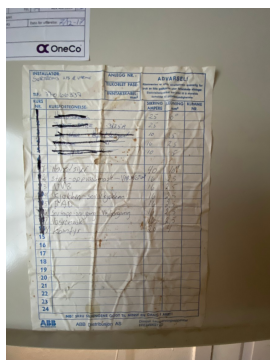
opplysninger/dokumentasjon og anleggets alder. Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Takstmannens helhetsvurdering av det elektriske anlegget er kun basert på visuell kontroll. Takstmann har ikke kompetanse på elektrisk anlegg utover å besvare standard spørsmål. Det anbefales på generelt grunnlag en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, med mindre anlegget er nytt og dokumentert.

Kostnadsoverslag under omfatter kun kontroll av anlegget og hensyntar ingen utbedringer.

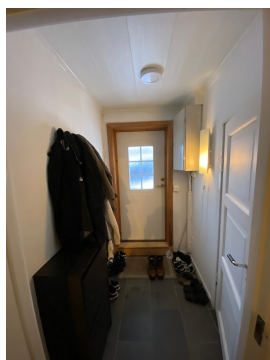
Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser kursfortegnelse.



Bildet viser sikringsskap med automatiske sikringer.



Bildet viser sikringsskapet plassert i gang.



Bildet viser hull/kabelgjennomføring i sikringsskapet.

! TG 3 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.

Det er montert 1 stk. brannmelder i gang utenfor 2 av soverommene, denne fungerer. 1 stk. brannmelder er fjernet fra kjøkken utenfor det andre soverommet. 1 stk. pulverapparat som er fra 2009, og er utgått på dato.

Feiing av skorstein gjennomført 21.06.2019.

Det har vært branntilsyn av fyringsanlegg innvendig i boligen 09.02.2021.

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 Pulverapparatet er fra 2009, og må skiftes ut.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja 1 stk. brannmelder er fjernet fra et av soverommene.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent 1 stk. brannmelder er fjernet fra et av soverommene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bildet viser pulverapparat, utgått på dato.



Bildet viser pulverapparat, utgått på dato.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, og takstmannen har ikke gjort geotekniske undersøkelser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eldre ukjent drenering. Synlig grunnmursplast med klemlist på utvendig side. Ingen dokumentasjon på materialer eller utførsel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på dreneringen pga. antatt alder, og det er stedvis registrert hull i grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Drenerende tiltak kan ikke utelukkes. Eventuell krypkjeller er ikke kontrollert.

Hull i grunnmursplast anbefales utbedret.

For å få TG 0 eller 1, må avviket utbedres.



Bildet viser deler av grunnmursplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent fundament, ikke mulig å undersøke.

Grunnmur i betongstein, utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte mindre riss og sprekker i muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes kostnader med vedlikehold av mur og puss.

Lokal utbedring anbefales. Riss og sprekker som gjentatte ganger utsettes for fukt og frost kan ekspandere.

For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.



Bildet viser utvendig mur.



Bildet viser utvendig mur.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Terrenget rundt boligen er slakt skrånende, men flatt i overkant. Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales i tidsrom med mye nedbør eller overflatevann.

Justering av terreng kan ikke utelukkes.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannledning er av ukjent alder og materiale. Offentlig vann via private stikkledninger.

Det er avløp av soil/støpejern i krypkjeller. Offentlig avløp via private stikkledninger.

Nærmere undersøkelser av vannledning må gjøres.

Vurdering av avvik:

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

87 m²/87 m²

Boligbygg med flere boenheter : Vindfang, Bod, 3 Soverom, Gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 300 000

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn. Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nerbotnveien 11 ,9407 HARSTAD 81 m ² 1955 2 sov	23-11-2021	2 400 000	2 250 000		2 250 000	27 778

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

Felleskostnader, stipulert for denne seksjonen.	Kr.	2 000
Vedlikehold, estimert.	Kr.	8 000
Kommunale avgifter.	Kr.	22 584
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 400 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

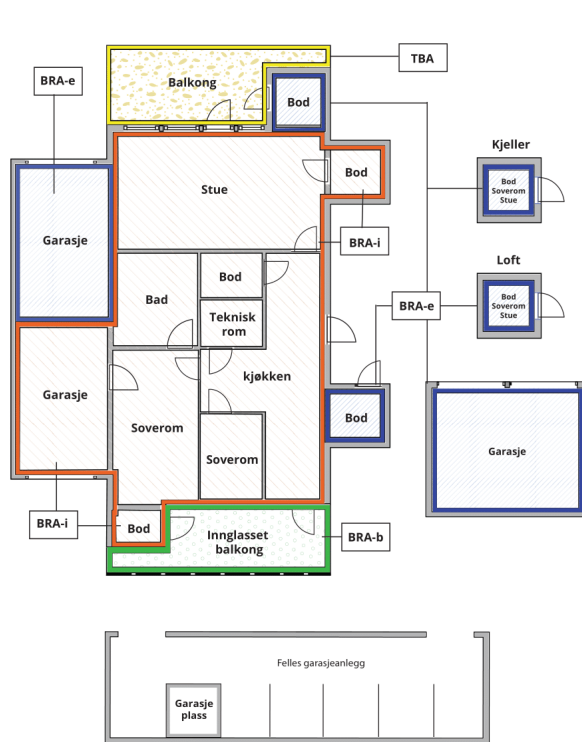
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	87			87	
SUM	87				
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang, Bod, Soverom, Soverom 2, Gang, Bad/vaskerom, Soverom 3, Kjøkken, Stue		

Kommentar

Ifølge seksjoneringstegninger er vindfang og bod definert som fellesareal. Disse opplysningene kom i etterkant av befaringen. I følge seksjoneringstegninger utgjør dette 4,5m² av det oppmålte arealet. Felles arealet er trukket fra det oppmålte arealet med 4,5 m², og er ikke medtatt i arealmålingen. Eier var ikke tilstede og det er derav begrenset kjennskap til forholdet rundt felles areal. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger seksjoneringstegninger som stemmer med dagens bruk. Takstmann hadde kun tilgang til leiligheten. Lovlighet av resterende etasjer er ikke vurdert.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er registrert avvik mellom leilighet og felles areal/mellom bod og overliggende rom. Det foreligger ingen dokumentasjon for brannskille. Takstmann har begrenset tilgang på informasjon. Nærmere undersøkelser anbefales.

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: Det er registrert takhøyde under 2,4 meter. Vindu i soverom mot vest har overliggende veranda og begrenset dagslysflate. Dokumentasjon for oppfyllelse av krav for dagslysflate er ikke fremlagt.

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)
Boligbygg med flere boenheter	87	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter I tillegg er det opplyst via seksjoneringstegninger at det er bod på ca 2m² i felles areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2025	Erlend Knutsen	Takstingeniør
29.10.2024	Erlend Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5503 HARSTAD	57	318		1	985.8 m ²	Ambita	Eiet
Adresse Nerbotnveien 11							
Hjemmelshaver Bah Oumar Sodo							
Eierandel 85 / 283							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Nerbotnveien i Harstad by.
Sentral beliggenhet med gangavstand til alle fasiliteter inkl. Harstad sentrum med butikker og offentlige tjenester.
Leiligheten ligger i underetasjen og har begrensede utsiktsforhold. Gode solforhold.

Adkomstvei

Felles avkjøring fra Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert for boliger.
Planidentifikasjon: 170
Plannavn: Seljestad Syd
Ikrafttredelsesdato: 03.03.1976

Om tomten

Relativt flat tomt, opparbeidet med plen. Gruset innkjørsel og gårdsplass, felles tomt. Gode parkeringsforhold. Garasjen på tomten tilhører øverste seksjon.

Tinglyste/andre forhold

Eier var ikke tilstede på befaringen, og leietaker har ingen kjennskap til boligen. Takstmannen har derfor begrenset informasjon om boligen.

Bebyggelsen

Seksjonert boligbygg på 2,5 etasjer, med underetasje i tillegg, oppført i 1955. Garasjen på tomten tilhører øverste seksjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 950 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke fremvist egenerklæring	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.10.2024	Innhentet	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	25.10.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Ja
Meglerpakke	12.11.2024	Fremvist	Gjennomgått	79	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2024	
2	14.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CY8862>

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