

Tilstandsrapport



Enebolig



Kystveien 116, 8920 SØMNA



SØMNA kommune



gnr. 69, bnr. 31

Markedsverdi

4 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 340 m² BRA-i: 302 m²



Befaringsdato: 30.04.2024

Rapportdato: 07.05.2024

Oppdragsnr.: 20320-1481

Referansenummer: TI7342

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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.

Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland.

Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll med mer.

Goheim er etablert i Brønnøy kommune og jobber primært på ytre Sør-Helgeland i kommunene Brønnøy, Sømna, Vega, Vevelstad og Bindal.

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

Gøran Heimen er utdannet Tømrer i 1992, Byggmester i 2000, NITO-Takstingeniør i 2005 og Byggtermografør i 2006. DNV Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006. Har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 • tilleggbygg 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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

– TG IU

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

Stor bygningsmasse oppført på støpt plate, alt over ett plan. Boligen er oppført av ikke faglært uten at denne bærer spesielt preg av dette.

Boligen er påbegynt i 2008, noen bygningsdeler har eier hatt på lager fra ca. 2002.

Funksjonell bolig, god planløsning.

Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Normalt løpende vedlikehold må på generelt grunnlag påregnes da bygningsmassen er ca. 16 år.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering.

Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har valmtak med W-takstoler og krabbesett i tre.

Adkomst til kaldt loft fra luker med stiger, en på bad/vaskerom og en i garasjen.

Tillesaraler: Det er lagt ca. 17 m2 gulvplater av tynnspon over garasje og ca. 36 m2 gulvplater av tynnspon over boligen.

Undertak av sukatsplater. Luftet kaldt loft.

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, Decra.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av sutaksplater.

Takrenner, nedløp og beslag i kilrenner er av metall.

Taknedløp ført ned mot terreng.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Fasade sist malt i 2021/2022.

Veggenes oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Montert i bygget rundt 2008.

Bygningen har malt hovedytterdør. Altandører til vinterhage i tre med tolags glass.

Tofløyett altandør fra stue, tredør med tolags glass, dør fra 2008.

Altandør fra soverom i sørvest i tre med tolags glass, dør fra ca. 2012.

Garasjen har to isolerte leddporter med portåpnere.

Stor altan og terrasse rundt deler av boligen.

Konstruksjonen er oppført i tre. Det er ca. 154 m2 tredekke utenfor hagestuen.

Fra altan til terreng i sør er det ikke etablert trinn eller rekkverk.

Hagestue/vinterhage fra ca. 2021 er oppført på del av altan i vest. Plassbygget, ca. 38 m2.

Adkomst fra boligen og fra altan på begge sider. Det er vegger i tre med herdede glass.

Plassbygget skråtak med lysplater i plast.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Innendig er det gulv av betong og belegg.

Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og panel.

Boligen har støpt dekke på grunn. Garasjen har støpt dekke på grunn.

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

Området er registrert som moderat til lav risiko. Innendig har boligen malte profilerte dører. Det er en ståldør til garasjen, selger skiftet pakning i denne døren før salg.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert benkeplate og noe overskap.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom mot dusjkabinett. Tørt inne i vegg ved befaring. Ved fuktsøk ved sluk, er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er to plastsluker i gulvet og synlig vinylbelegg som tettesjikt. En sluk under kabinett og en sluk under badekar.

Rommet har innredning med servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Det er ingen ventilerings.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra gang mot dusjkabinett. Tørt inne i vegg ved befaring. Ved fuktsøk ved sluk under badekar, er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Innredningen er fra 2002, stått på lager frem til 2008 da denne ble montert i boligen. Ny komfyrtopp i 2024. Kjøle/fryseskap fra ca. 2010. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er montert sprutplate på vegg. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med et toalett og en vask. Mekanisk avtrekk i himling. Badstu med adkomst fra bad. Innredet med benker og ovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Skapet er plassert på bad/vaskerom.

Det er avløpsrør av plast. Lufting av anlegget via durguventil på kaldt loft.

Det er lagt inn vann til garasjen og montert noe innredning.

Innedel på luft til vann anlegget har også varmtvannsbereder. Denne er plassert i teknisk rom i garasjen. Det er sluk i gulvet ved anlegget. Jacuzzi på altan er av eldre opprinnelse. Anlegget er i regelmessig bruk.

Det er nedstøpt vannbåren gulvvarme i alle rom foruten gulvet på soverommet i øst. Fordeling kommer opp på teknisk rom i garasjen.

Selger opplyser at varmestyring for anlegget blir skiftet for salg.

Luft til vann varmepumpe utedel og innerdel ny i 2022.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.

Sikringstavle plassert i garasjen.

Det er seriekoblede røykvarslere i boligen. Det er et brannslokkingsapparat i boligdelen og et i garasjen.

Selger påser at begge brannslokkapparene er nyere enn 10 og utfører service på seriekoblede røykvarslere før salg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av leirholdige masser ifølge kart fra NVE. Eier opplyser at det finnes mur/dekke fra et gammelt bygg under fylling. Eier opplyste et det ble tilkjørt/masser i hele byggegrop ny bygningsmasse. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser. Plass-støpt plate på mark. Isolert. Eiendommen ligger i et tilnærmet flatt område. Utvendige avløpsrør er opplyst av plast Utvendige avløpsledninger er opplyst fra 2008. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er opplyst fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvending stoppekran i egen kum mot øst. Septiktanken er opplyst av betong, installasjonsår 2008 ifølge selger. Det private avløpsanlegget er ikke inspisert eller funksjonstestet ved befaring. Ikke funksjonsfeil eller avvik/melding ved tømning av tank.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	340 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	340 m ²
Totalpris	4 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Bygningsmassen er noen m2 større enn vist på tegninger og registrert i matrikkel.

Noen delevegger/innredning endret, dog ikke vesentlig.

Altaner og hagestue er ikke inntegnet på tegninger levert fra kommunen.

Hagestue er kun nevnt i matrikkelrapport.

Fra matrikkelrapport:

«Rammetillatelse: 12.11.2008

Igangsettingstillatelse: 12.11.2008

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest: 16.03.2015»

Det er også registrert:

«Igangsettingstillatelse: 13.12.2022»

Antar dette er hagestuen.

Fra eiendomsinformasjon fra kommunen:

«Vi kan ikke finne ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen i våre arkiver.»

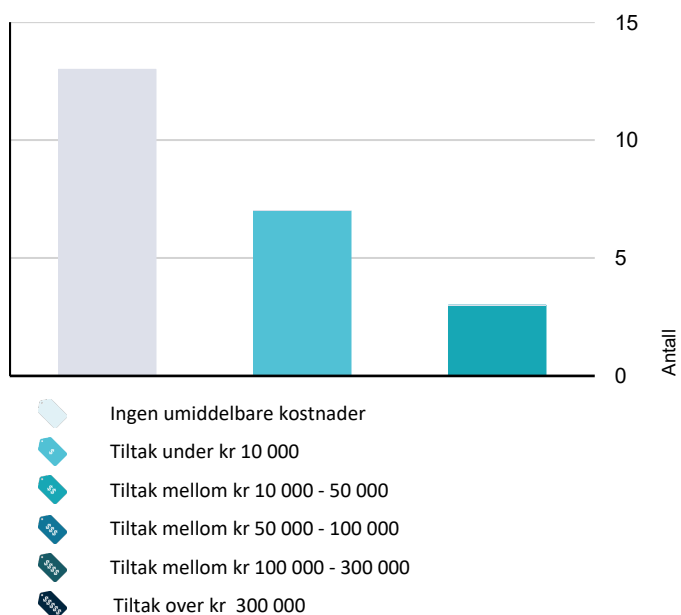
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taknedløp [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](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon wc og bad/vaskerom [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Bordkledning mot terreng. [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar
Påbegynt i 2008, tatt i bruk i 2010.
Ferdigattest i 2015

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
God

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2022 Bygget hagestue



! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i kilrenner er av metall.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, Decra. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av sutaksplater.



! TG 2 Taknedløp

Tilstandsrapport

Taknedløp ført ned mot terreng.

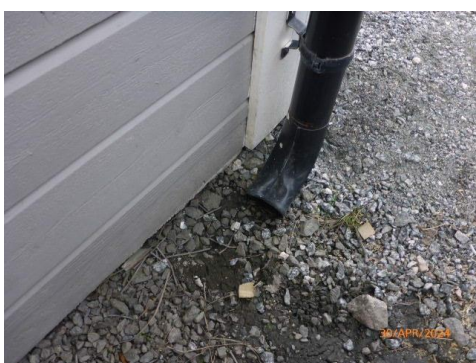
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Fasade sist malt i 2021/2022.

Veggenes oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.



TG 2 Bordkledning mot terreng.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning mot terreng/støpt plate.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Unngå jordholdige masser mot vegg/dekke. Utfør regelmessig maling av kledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har valmtak med W-takstoler og krabbesett i tre. Adkomst til kaldt loft fra luker med stiger, en på bad/vaskerom og en i garasjen.

Tillesaraler: Det er lagt ca. 17 m2 golvplater av tynnspen over garasje og ca. 36 m2 golvplater av tynnspen over boligen.

Undertak av sukatsplater. Luftet kaldt loft.

Tilstandsrapport



Garasje



Bolig



Bolig

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Montert i bygget rundt 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke beslag på vannbord under vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hyppigere intervaller med maling er påkrevd.



TG 1 Altandører i vest

Tofløyet altandør fra stue, tredør med tolags glass, dør fra 2008.
Altandør fra soverom i sørvest i tre med tolags glass, dør fra ca. 2012.



Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Altandører til vinterhage i tre med tolags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Et glass i inngangsdør er punktert. Fuktskader ned på dører til vinterhage.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Leddporter

Garasjen har to isolerte leddporter med portåpnere.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor altan og terrasse rundt deler av boligen. Konstruksjonen er oppført i tre. Det er ca. 154 m2 tredekke utenfor hagestuen.

Vurdering av avvik:

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

Variert kvalitet på fundamenteringene og noe skjevheter i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forsterke noen fundamenter, rette opp søyler, dragere og noe bjelkelag.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er det ikke etablert trinn eller rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales et trinn mellom dekke og terreng.



TG 2

Andre utvendige forhold

Hagestue/vinterhage fra ca. 2021 er oppført på del av altan i vest. Plassbygget, ca. 38 m2. Adkomst fra boligen og fra altan på begge sider. Det er vegger i tre med herdede glass. Plassbygget skråtak med lysplater i plast.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noen skjevheter. Det er opphengt isopor under dekke, noen løsner. Begrenset adkomst under hagestue ved fundament til Jacuzzi. Taket er lettbygget, ingen gjennomgående stormforankring. Ved spesielle værforhold kan det oppleves trekk og mulig noe fukt. Plastpropper på skruer i taket er løse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjonen holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2

Utvendige trapper

Fra altan til terreng i sør er det ikke etablert trinn eller rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av betong og belegg. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og panel.



! TG 2 Overflater - 2

Belegg stue, listverk garasje og takluker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

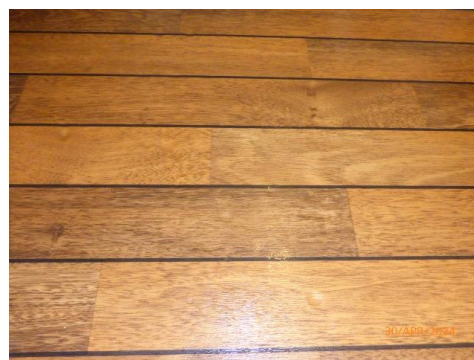
Det er stedvis noen merker/trykkmerker i belegget. Det mangler taklister i garasjen og listverk rundt taklukene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selger monter taklister i garasjen og listverk rundt taklukene før salg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt dekke på grunn. Garasjen har støpt dekke på grunn.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det støpt dekke på boligen har skjevheter på opp til ca. 40mm over ca. 20 meter.

Dekke i garasje har noe skjevheter, vann fra kjøretøy ol, renner noe mot port og noe mot vegg i sør.

Det er et lite hull i gulvet, ikke til formålet sluk med noe vann renne ned her. En sprekk i gulvet ved port i nordvest.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Området er registrert som moderat til lav risiko.

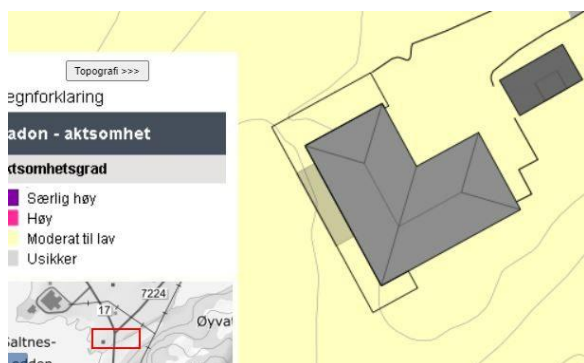
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

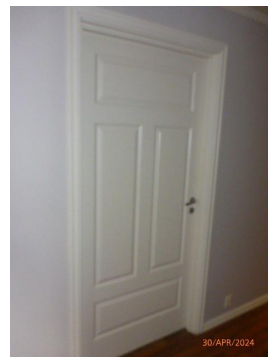
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Det er en ståldør til garasjen, selger skiftet pakning i denne døren før salg.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke benyttet sokkellist i våt sone. Planen er ført for nært gulvet.

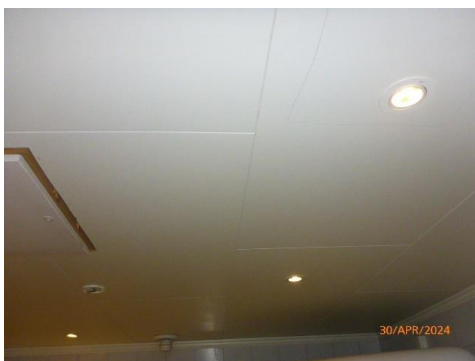
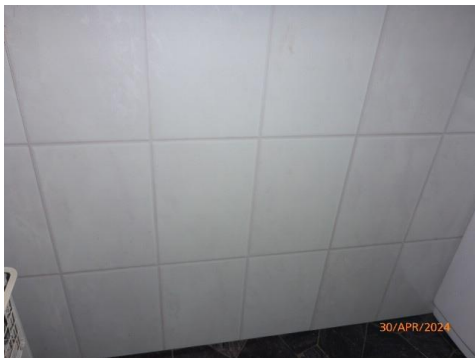
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Unngå vannsøl på vegg, alltid benytt tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

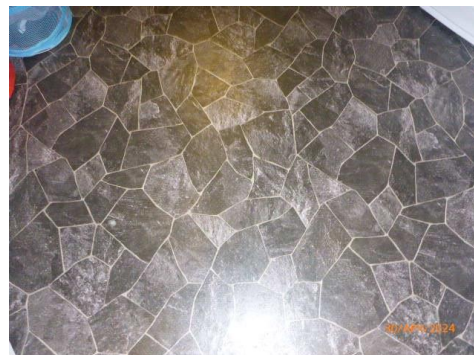
Det er kun noe lokalt fall rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Om mulig vurder påsveiset oppkant på belegg i døråpning.

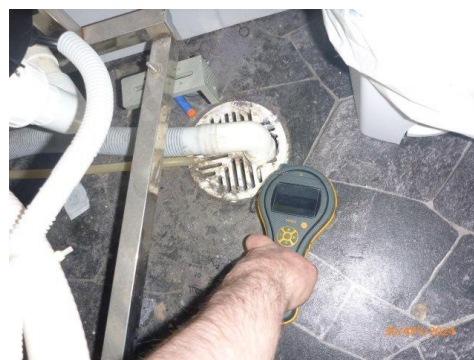
Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert benkeplate og noe overskap.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

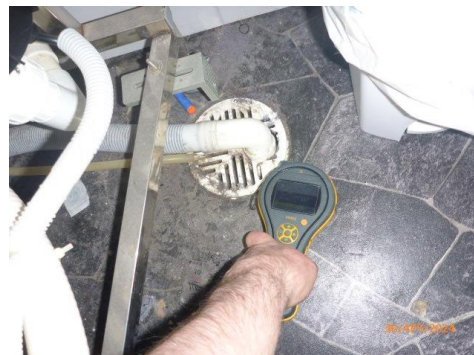
Det er mekanisk avtrekk.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom mot duskasnett. Tørrt inne i vegg ved befaring. Ved fuktsøk ved sluk, er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.



ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

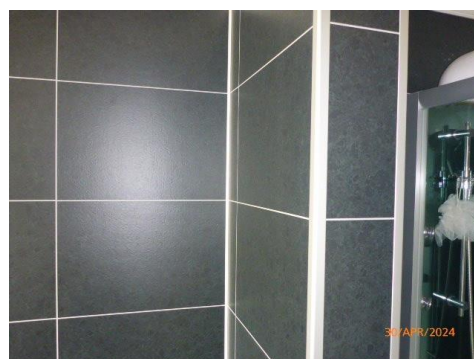
Det er vindu i vegg over badekar. Det er ikke fuget til sokkellist på veggplater ved badekar.

Konsekvens/tiltak

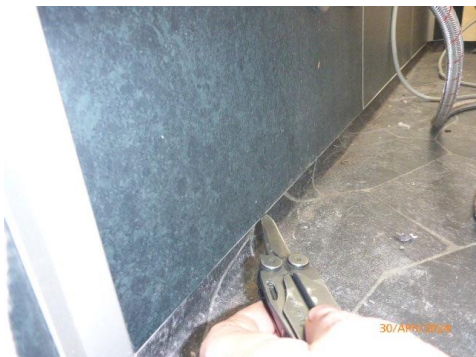
- Andre tiltak:

Fuge mellom plater og sokkellist. Unngå vannsøl i vinduer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er kun lokalt fall ved sluker.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluker i gulvet og synlig vinylbelegg som tettesjikt. En sluk under kabinett og en sluk under badekar.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Vurdering av avvik:

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

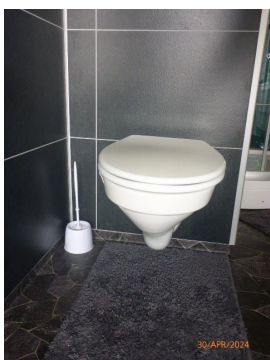
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra gang mot duskasnett. Tørt inne i veggen ved befaring. Ved fuktsøk ved sluk under badekar, er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Innredningen er fra 2002, stttå på lager frem til 2008 da denne ble montert i boligen.

Ny komfyrtopp i 2024. Kjøle/frysenskap fra ca. 2010.

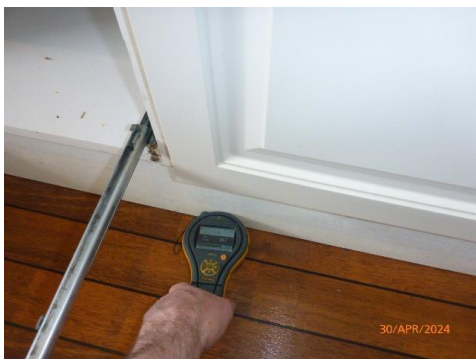
Det er montert sprutplate på vegg.

Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med et toalett og en vask. Mekanisk avtrekk i himling.

Vurdering av avvik:

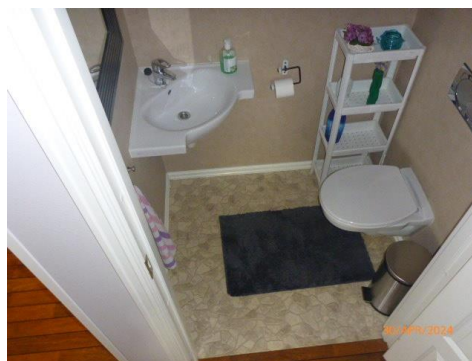
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siserne.

Konsekvens/tiltak

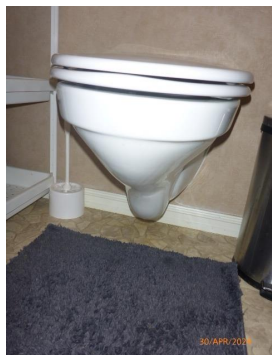
- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



ETASJE > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu med adkomst fra bad. Innredet med benker og ovn.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap. Skapet er plassert på bad/vaskerom. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble under montering avglemt drening fra skapet. Dette er løst ved å bore hull i ramme under dør.

Eventuell lekkasjevann vil renne over benkeplaten før dette når gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast. Lifting av anlegget via durgøventil på kaldt loft.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Tilstandsrapport



! TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Boligen har kun ventilering via vindusventiler.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Om mulig må balansert bolig ventilasjon vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Ventilasjon wc og bad/vaskerom

Wc og bad/vaskerom har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk er kun ført til kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etabler luftehatt for avkast av avtrekksluft.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er lagt inn vann til garasjen og montert noe innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilrettelagt for bilvask i gasjen. Garasjeanlegg (også private) med tilgang til vann og mulighet for vask av biler inne i garasjen kan ha krav om oljeutskiller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Varmtvannstank

Innedel på luft til vann anlegget har også varmtvannsbereder. Denne er plassert i teknisk rom i garasjen. Det er sluk i gulvet ved anlegget.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



! TG 2 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Jacuzzi på altan er av eldre opprinnelse. Anlegget er i regelmessig bruk. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Anlegget alder tilsier t det kan oppstå skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfør normal service.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Vannbåren varme

Det er nedstøpt vannbåren gulvvarme i alle rom foruten gulvet på soverommet i øst. Fordeling kommer opp på teknisk rom i garasjen. Selger opplyser at varmestyring for anlegget blir skiftet for salg.

Årstall: 2008



TG 1 Vannbåren varme, varmepumpe

Luft til vann varmepumpe utedel og innerdel ny i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



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 foreklede 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.

Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert.
Sikringstavle plassert i garasjen.

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.

2008 Ny installasjon. Elektriker1

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

Ja Koblet badstuovnen. Ledningene var opplagt av Elektriker 1 Men hadde ikke ovnen. Så kun tilknytning ble gjort. i skapet og i badstua. Utelyset er lagt opp av meg, men koblet av en Elektriker.

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

Ja Finnes ikke i skapet.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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 Det mangler dokumentasjon og kursfortegnelse.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert EI-fagmann. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Kostnad er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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 seriekoblede røykvarslere i boligen. Det er et brannslukkingsapparat i boligdelen og et i garasjen. Selger påser at begge brannslukkeapparatene er nyere enn 10 og utfører service på seriekoblede røykvarslere før salg.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser ifølge kart fra NVE. Eier opplyser at det finnes mur/dekke fra et gammelt bygg under fylling. Eier opplyste at det ble tilkjørt/masser i hele byggegrupp ny bygningsmasse. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Plass-støpt plate på mark. Isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke tildekke kantisolasjon på dekke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vurder ny kantisolasjon med tildekking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et tilnærmet flatt område.

Vurdering av avvik:

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

Det kan danne seg ev vanndam på gårdsplass nord for garasjen. Ikke fall på terreng fra støpt plate.

Stormflo når ikke eiendommen, se bilde.

Aktsomhetsområdet for kvikkleire, kan påvirke fremtidige byggesaker. Se bilde.

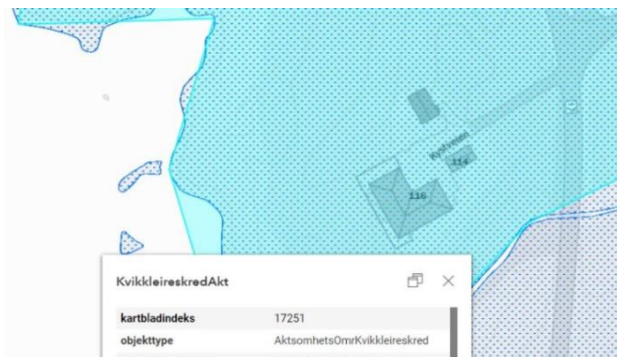
Det burde opparbeides fall på terreng i 1:50 i tre meters bredde fra murene der dette er mulig.

Vurder drening av gårdsplass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er opplyst av plast Utvendige avløpsledninger er opplyst fra 2008.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er opplyst fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvending stoppekran i egen kum mot øst.



! TG 1 Septiktank

Septiktanken er opplyst av betong, installasjonsår 2008 i følge selger. Det private avløpsanlegget er ikke inspisert eller funksjonstestet ved befarings.

Ikke funksjonsfeil eller avvik/melding ved tømning av tank.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

340 m²/302 m²

Enebolig: Entré, Kjøkken, Stue, TV-stue, Toalettrom, Bad/vaskerom, Bad, Badstue, 4 Soverom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 700 000

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 8 550 000

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

4 700 000

Konklusjon markedsverdi

4 700 000

Markedsvurdering

Spesiell bolig med sin størrelse over ett plan. Moderne planløsning og i hovedsak tilpasset alle livets faser.

Det er pr. i dag ingen tilgang på store boliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning.

Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

Det er også solgt andre eneboliger i prissjiktet mellom 3 til 4,5 Mill i området. Disse er privatsalg og/eller har ikke oppgitt P-rom, eiendomsverdi blokkerer disse i omsetningsoversikten.

Mjøllhusbakken 18, 144 m² 3 600 000,-

Sømnesåsen 18, 147 m² 3 850 000,-

Øvre Vestaberglia 2, 303 m² 4 400 000,-

Disse omsetningene ble også vurdert ved befaring.

Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kløverveien 11 ,8920 SØMNA 108 m² 1993 3 sov	24-10-2023	2 500 000	3 200 000	0	3 200 000	29 630
2 Sømnesåsen 13 ,8920 SØMNA 118 m² 1976 3 sov	10-08-2021	2 570 000	3 070 000	0	3 070 000	26 017
3 Mjøllhusbakken 15 ,8920 SØMNA 167 m² 1980 4 sov	24-04-2024	3 750 000	3 900 000	0	3 900 000	23 353
4 Sømnesåsen 19 ,8920 SØMNA 171 m² 1977 4 sov	03-10-2023	3 700 000	3 850 000	0	3 850 000	22 515
5 Mjøllhusbakken 21 ,8920 SØMNA 174 m² 1979 4 sov	07-12-2020	3 190 000	3 025 000	0	3 025 000	17 385

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

"Vannavgift kr.3.630,35. Slamtømming 2-4m3 kr.1.212,60. Ny bolig som har fritak av eiendomsskatt i 10 år, t.o.m. 2025. (Skatteetaten har anslått eiendomsskatt for 2024 til kr.10.038.)"	Kr.	14 881
240 l dunk kr Kr. 6284,46 I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	6 284
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 050 000
Garasje 100 m2 x 17 500,-	Kr.	1 750 000
Altaner og hagestue ca. 192 m2 x 3 646,-	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 390 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	8 110 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	8 110 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

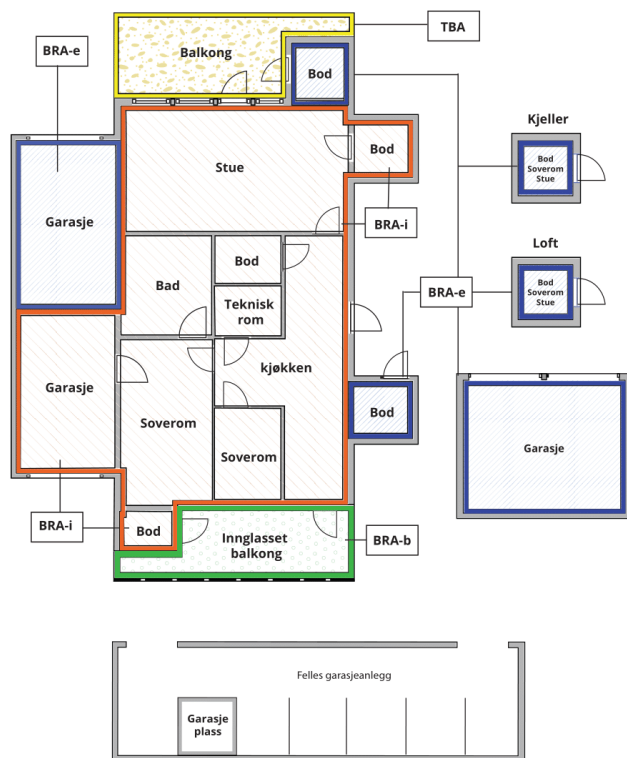
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)	Inn glasset balkong (BRA-b)				
Etasje	302		38	340	154		340
SUM	302		38		154		340
SUM BRA	340						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang , Kjøkken , Stue , TV-stue/hjemmekino, Toalettrom , Bad/vaskerom , Bad , Badstue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningsmassen er noen m2 større enn vist på tegninger og registrert i matrikkel.

Noen delevegger/innredning endret, dog ikke vesentlig.

Altaner og hagestue er ikke inntegnet på tegninger levert fra kommunen.

Hagestue er kun nevnt i matrikkelrapport.

Fra matrikkelrapport:

«Rammetillatelse: 12.11.2008

Igangsettingstillatelse: 12.11.2008

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest: 16.03.2015»

Det er også registrert:

«Igangsettingstillatelse: 13.12.2022»

Antar dette er hagestuen.

Fra eiendomsinformasjon fra kommunen:

«Vi kan ikke finne ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen i våre arkiver.»

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget hagestue, egeninnsats.

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	100

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2024	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Leo Einvik	Selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1812 SØMNA	69	31		0	1058.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kystveien 116

Hjemmelshaver

Einvik Leo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggende sør for tettstedet Berg.
Eiendommen ligger i landbruksområdet. Kort vei til rekreasjonsområder som utmark, turområder og fjære/sjø med gode fiskemuligheter.
Det er ca. 1,5 km til Berg med dagligvarehandel, bensinstasjon, småbåthavn, barneskole osv.
Det er ca. 7,5 km til Vik som er kommunesenteret i Sømna.
Det er ingen trafiksikkerhetstiltak fra eiendommen i tilknytning til FV 17

Adkomstvei

FV 17 passerer forbi eiendommen.
Privat vei inn til eiendommen. Denne er også adkomst for to ande bygg inne på Gnr 69, Bnr 69. Et gammelt bolig/fritidshus og et "telebygg".
Det er ikke etablert veilag ved spesifikk fordeling av kostander til drift og vedlikehold av vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg, ikke inspisert eller funksjonstestet ved befarings.
Kum ligger nordvest for gårdsplass. Ukjent avrenning fra kum. Kommunen har ikke gitt noen inf. om utslippstillatelse.

Regulering

Fra meglerpakken:
"Eiendommen er ikke underlagt noen reguleringsplan. Kommuneplanens arealdel er derfor gjeldende. Denne kan dere finne på kommunens hjemmeside under planer. "

Fra plankart 2006-2011:

LNF2, nr 8

I landbruks-, natur- og friluftsområder merket sone 2, kan det tillates spredt utbygging av bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse, jfr. PBL § 20-4, 2. ledd pkt. c, på spesielle vilkår.

For ytterligere kommentar henvises det til kommunen.

Om tomten

Opparbeidet tomt med stor gårdsplass og noe plen.
Grensen er flere steder nærmere bygget enn 4 meter som mot nordøst som også ligger mot et gammelt bolig/fritidshus, det er under 8 meter mellom disse byggene.
I sørvest er det under 4 meter til grense. Oppført altan fra 2008 og hagestue i 2022 stikke litt over grensen til åker.
Fordeling og bruk av gårdsplass, oppfattes som noe udefinert på arealer mot begge byggene i øst-nordøst.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
100 000	2002

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.04.2024		Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsopplysninger og verdirapport.	29.04.2024		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	03.02.2008		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkelbrev	10.04.2024		Gjennomgått	8	Nei
Kommunale avgifter 2024 udatert			Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsinf. fra kommunen Udatert			Gjennomgått	1	Nei
Arealplankart fra kommunen			Ikke gjennomgått	1	Nei
Planprogram Kommuneplanens arealdel 2023-2033			Ikke gjennomgått	26	Nei
SHMIL	05.04.2024		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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.

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 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 fukttinnhold 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 areale 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 person-opplysninger 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/TI7342>

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