

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nonstindvegen 6, 7970 KOLVEREID

 NÆRØYSUND kommune

 gnr. 62, bnr. 229

## Markedsverdi

**2 850 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m<sup>2</sup> BRA-i: 143 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.09.2024

Rapportdato: 03.10.2024

Oppdragsnr.: 18726-1100

Referansenummer: VP1704

Autorisert foretak: Takst Ytre Namdal AS

Vår ref: 24160/HK



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

# Norsk takst

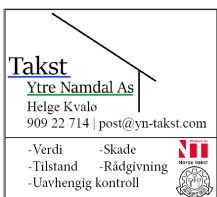
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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



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

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

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



## Rapportansvarlig

*Helge Kvalø*

Helge Kvalø  
Uavhengig Takstingeniør  
post@yn-takst.com  
909 22 714



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1994 med en etasje og innredet sokkeletasje hvor hele sokkeletasjen er utleiearealer.  
Boligen fremstår med normal standard. Det er utført betydlige oppgraderinger og standardhevinger innvendig etter byggeår. Hovedetasje er oppgradert i 2021/2022 med nytt kjøkken og nye overflater på de fleste rom med mer. Sokkeletasje er oppgradert i 2011 med nye overflater på de fleste rom, ekstra lydisolasjon i tak, ny kjøkkeninnredning og utvendig takoverbygg over inngangsparti samt ny terrasse med mer. Viser for øvrig til beskrivelse i skjematurl.

## Enebolig - Byggeår: 1994

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke av profilerte Decra-plater med stormbeslag.  
Takrenner og nedløp av stål, tak-stige er montert, helbeslag på pipe og luftehatter montert.  
Vindskier av tre.  
Bindingsverksvegger utvendig bekledd med tømmermannspanel. Vindtetting med asfalt-plater og papp.  
W-takstoler i tre med C/C AVSTAND 1,2 m. Isolert kald-loft med adkomst via luke/stige på soverom.  
Undertak av armert plast er noe under norm for byggeåret.  
Det ber bygget takoverbygg over inngangsparti til sokkeletasje i senere tid.  
Vinduer og dører av tre, fast/åpningsvinduer med normal standard. Vinduer på bad og stue er skiftet i sokkeletasje og 2 stk vinduer er skiftet i stue 1 etg.  
Vinduer og dører av tre, fast/åpningsvinduer med normal standard. Vinduer på bad og stue er skiftet i sokkeletasje og 2 stk vinduer er skiftet i stue 1 etg.  
Ytterdører av tre med malt overflate og glass-felt i dørbled begge etasjer. Balkongdør fasade nord med adkomst fra stue.  
Balkong fasade nord og vest med adkomst fra stue hovedetasje. Del på fasade vest er av nyere dato.  
Terrasse på terrengnivå i forbindelse med utleiearealer i sokkeletasje fasade vest.  
Tretrapp fra terreng til takoverbygget inngangsparti hovedetasje.  
Vinduer i sokkeletasje mot øst er montert i "grav" (fordyping) i terrenget. Fordyping fylles lett med snø og det må påregnes regelmessig oppfølging/kontroll.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater med laminatgulv, vegger er bekledd med malte MDF - plater, himlinger er med standard malte himlingsplater alle rom unntatt boder som har panelte vegger og gulvbelegg på gulv og 2 stk soverom som har malte veggplater på strie/tapet.  
de fleste innvendige overflater er oppgradert etter byggeår, hovedetasje i 2022 og sokkeletasje i 2011.

Et soverom med merke og sår i tak og vegg hovedetasje.

Etasjeskiller av tre mellom etasjer. Betonggulv på grunn med oppforet tregulv i sokkeletasje.

Radonmåling er ikke utført.

Elementpipe utvendig pusset og malt begge etasjer og vedfyring i begge etasjer. Vedovner er av nyere dato. Det er helbeslag på pipe over tak. Feieluke i stue sokkeletasje.

Hulltaking utført på bod med utforet trevegg mot grunnmur.

Innerdører med heltre fyllingsdører, malte overflater.

Standard garderobeskap og skyvedørsgarderober på soverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad/vaskerom

Bad hovedetasje med normal standard. Vegger er bekledd med våromsbelegg og himling med standard malt tak-ess. Gulvoverflate med gulvbelegg, oppbrett i overgang gulv/vegg til bak veggplater. Begrenset fall på gulv utenfor dusj-sone og godt fall i dusj-sone. Oppbrett på gulvbelegg mot dørterskel. Sluk i gulv i dusjsone av plast, belegg er klemt til sluk med klemring. Innredning med benkeskap og overskap, speil med lys, dusj-ørne med veggdusj, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via el. vifte i yttervegg. Avtrekk over tak fra byggeår er blendet. Tilluftsannordning mellom dør og terskel. Hulltaking utført fra tilstøtende rom som er bod, måling utført mot dusj-sone uten å finne negative forhold.

## Bad/vaskerom.

Bad med standard fra byggeår. Bad har flislagt gulv med sokkelflis i overgang gulv/vegg. Våtromsplater på vegger og standard malte takplater. Baderomsinnredning med benkeskap, overskap og speil med lys. Sanitærutstyr med dusjkabinett, gulvmontert wc, servant i innredning og opplegg for vaskemaskin. Det er begrenset fall til sluk, tetthet forutsetter forskriftsmessig tetting under terskel og mellom vegg og dørkarm bak foring/list. Vegger med preg av merker og sår. Avtrekk via el. vifte i yttervegg. Hulltaking utført fra tilstøtende rom som er bod, måling utført mot dusj-sone uten å finne negative forhold.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvoverflater med laminatgulv, vegger med malte MDF plater og malt himling. Kjøkkeninnredning med normal standard og normal mengde benker og skap. Profilerte fronter med malt overflate og laminat benkeplate. Hvitevarer med oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekk fra kjøkken ut i vegg. Kjøkken av nyere dato, moderne og tidsmessig. Kjøkken med åpen løsning til stue. Gulv med laminat overflate, MDF plater på vegger og standard malt himling. Innredning fra 2022 med normal mengde benker og skap. Glatte malte fronter og laminat benkeplate. Hvitevarer med komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin, kjøleskap er ikke integreert. Avtrekk fra kjøkken over tak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger med rør i rørsystem. Innvendige avløpsrør av plast fra boligens sanitærutstyr via vegger/etasjeskiller til bunnledninger under gulv i sokkeletasje. Mekanisk avtrekk fra våtrom via el. vifter i yttervegg. Ventilatorvifte på kjøkken begge etasjer ut i vegg.

Varmepumpe i stue 1 etg.

2 stk varmtvannberedere separat for hver boenhet, bereder er plassert på bod med sluk i gulv og gulvbelegg med oppbrett. El. anlegg med strømtilførsel via jordkabel. Separate sikringsskap for hver boenhet plassert på bod 1 etg og i gang underetasje, sikringskap er med automatsikringer. Det er utført tillegsmonteringer i 1 etasje i senere tid. Brannslukkeapparat montert i begge etasjer. Røykvarslere montert i begge etasjer.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er løsmasser av sand/aur. Drenering av ukjent type og oppbygging. Vurdering ut fra byggeår og alder. Grunnmur av betong, skrående terreng gjør at grunnmur er tilfylt på øvre side mot øst og terreng mot vest ligger like over gulv i sokkeletasje. Støttemur fasade nord mellom plenarealer og gårds plass, mur med høyde ca 1 m. Eiendommen ligger i etablert byggefelt, skrående opparbeidet tom.t. Vann og avløpsanlegg fra byggeår. Vann og avløp fungerer tilfredsstillende i følge eier.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	168 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	143 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 850 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger



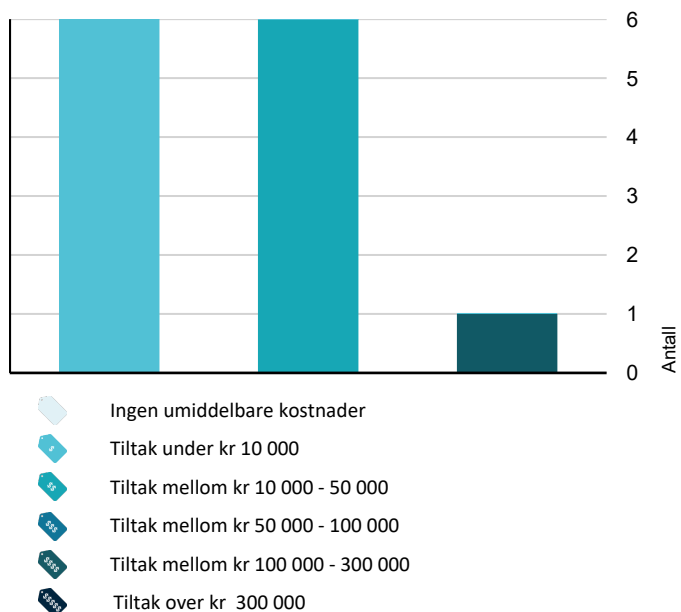
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 > Kjeller > Bad/vaskerom. > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1994

**Anvendelse**  
Boligformål.

**Standard**  
Normal standard.

**Vedlikehold**  
Oppgraderinger og standardhevinger innvendig, hovedetasje 2021/2022. Sokkeletasje renoverert innvendig 2011.

## Tilbygg / modernisering

2022	Innvendige overflater, nytt kjøkken 1 etg	Nye gulv, veggplater og himlingsplater i stue, kjøkken, 1 stk soverom, gang. Ny kjøkkeninnredning.
2022	Vinduer 1 etg.	2 stk nye vinduer stue.
2022	Vedovn	Ny vedovn. Ny vedovn sokkeletasje 2011.
2016	Balkongdør, ytterdør	Ny balkongdør og ytterdør.
2011	Vinduer sokkeletg.	2 stk nytt vindu stue og bad.
2022	Varmepumpe	Ny varmepumpe.
2011	Innvendige overflater	Nye overflater kjøkken, stue, 1 stk soverom sokkeletg. samt lydisolasjon himling stue/kjøkken og soverom.
2011	Bad 1 etg.	Bad renoverert inkl nye varmekabler.
2021	Balkong/terrasse	Utvidet fasade vest hovedetasje. Terrasse sokkeletasje 2018.
2011	Utomhus	Planering mot vest, støttemur mot nord.
2011	Tak garasje, tilbygg garasje	Nytt tak garasje, tilbygget vedbod.
2022	Oppgradering el. anlegg.	Oppgradering el. anlegg 1 etg.
2020	Takoverbygg	Takoverbygg inngang.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekke av profilerte Decra-plater med stormbeslag.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taktekket er 30 år, normal levealder på Decra taktekke er minst 40 år, Taket er noe mosegrodd.

#### Konsekvens/tiltak

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

Taktekket er 30 år, rengjøring og jevnlig kontroll/observasjon anbefales før utskifting av taktekket.



# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål, tak-stige er montert, helbeslag på pipe og luftehatter montert. Vindskier av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stormbord/beslag over vindskier på takoverbygget inngang mangler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag over vindskier på takoverbygget inngang må monteres. Behov for behandling av vindskier/stormbord.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverksvegger utvendig bekledd med tømmermannspanel. Vindtetting med asfalt-plater og papp.

### Vurdering av avvik:

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

Det er benyttet treklosser (muse-klosse) mellom overligger og underligger på kledning. Disse tetter for lufting bask kledning og flere klosser er borte noe som gir lett adkomst for mus.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Museklosser bør fjernes og erstattes med måse-bånd eller lignende. Sprekk i kledning forekommer på værutsatte fasader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

W-takstoler i tre med C/C AVSTAND 1,2 m. Isolert kald-loft med adkomst via luke/stige på soverom. Undertak av armert plast er noe under norm for byggeåret.

Det ber bygget takoverbygg over inngangsparti til sokkeletasje i senere tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Undertaket er dårlig tettet/tilpasset i gjennomføringer for pipe og avtrekkskanaler.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Gjennomføringer i undertak må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Vinduer - 2

Vinduer og dører av tre, fast/åpningsvinduer med normal standard. Vinduer på bad og stue er skiftet i sokkeletasje og 2 stk vinduer er skiftet i stue 1 etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig beslag på vindu stue sokkeletasje er med feil helling. Generelt behov for utvendig vedlikehold/behandling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer må påregnes behandling/flikk. Utvendig beslag må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1 Vinduer

Vinduer og dører av tre, fast/åpningsvinduer med normal standard. Vinduer på bad og stue er skiftet i sokkeletasje og 2 stk vinduer er skiftet i stue 1 etg.

## TG 1 Dører

Ytterdører av tre med malt overflate og glass-felt i dørbblad begge etasjer. Balkongdør fasade nord med adkomst fra stue.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Eier

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fasade nord og vest med adkomst fra stue hovedetasje. Del på fasade vest er av nyere dato.

Terrasse på terrengnivå i forbindelse med utleiearealer i sokkeletasje fasade vest.

## TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp fra terreng til takoverbygget inngangsparti hovedetasje.

## TG 1 Andre utvendige forhold

Vinduer i sokkeletasje mot øst er montert i "grav" (fordyping) i terrenget. Fordyping fylles lett med snø og det må påregnes regelmessig oppfølging/kontroll.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

Gulvoverflater med laminatgulv, vegger er bekledd med malte MDF-plater, himlinger er med standard malte himlingsplater alle rom unntatt boden som har panelte vegger og gulvbelegg på gulv og 2 stk soverom som har malte veggplater på strie/tapet. de fleste innvendige overflater er oppgradert etter byggeår, hovedetasje i 2022 og sokkeletasje i 2011.

Et soverom med merke og sår i tak og vegg hovedetasje.

Årstall: 2011

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av tre mellom etasjer. Betonggulv på grunn med oppforet tregulv i sokkeletasje.

## TG 2 Radon

Radonmåling er ikke utført.

### Vurdering av avvik:

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

Radonmåling er ikke gjennomført.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling anbefales da sokkeletasje er med utleie-arealer og rom for varig opphold.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe utvendig pusset og malt begge etasjer og vedfyring i begge etasjer. Vedovner er av nyere dato. Det er helbeslag på pipe over tak. Feieluke i stue sokkeletasje.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking utført på bod med utforet trevegg mot grunnmur.



## TG 2 Innvendige dører

Innerdører med heltre fyllingsdører, malte overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bod begge etasjer har gulvbelegg med oppbrett. Det er mangelfull tetting under og mellom dørterskel og vegg bak foring/karm-list. Eventuell lekkasjevann kan trenge ut til tilstøtende rom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuging tetting bør gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Andre innvendige forhold

Standard garderobeskap og skyvedørgarderober på soverom.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD/VASKEROM.

## TG 3 Generell

Bad med standard fra byggeår. Bad har flislagt gulv med sokkelflis i overgang gulv/vegg. Våtromsplater på vegger og standard malte takplater.

Baderomsinnredning med benkeskap, overskap og speil med lys. Sanitærutstyr med dusjkabinett, gulvmontert wc, servant i innredning og opplegg for vaskemaskin. Det er begrenset fall til sluk, tetthet forutsetter forskriftsmessig tetting under terskel og mellom vegg og dørkarm bak foring/list. Vegger med preg av merker og sår. Avtrekk via el. vifte i yttervegg.

### Vurdering av avvik:

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

Badet fungerer ved bruk av dusjkabinett hvor bruksvann ledes direkte til sluk.

Tetting i rørgjennomføring vegg for avløp fra servant mangelfull.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Rommet får TG3 grunnet alder. Tetting mot/ved treskel må utføres.  
Tetting rørgjennomføring/vegg for avløp fra servant må utføres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



KJELLER > BAD/VASKEROM.

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking utført fra tilstøtende rom som er bod, måling utført mot dusj-  
sone uten å finne negative forhold.



ETASJE > BAD/VASKEROM

## Generell

Bad hovedetasje med normal standard.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er bekledd med våromsbelegg og himling med standard malt tak-  
-ess.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørgjennomføring i vegg for avløp servant ikke tett mellom rør og veggplate.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetting/fuging må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvoverflate med gulvbelegg, oppbrett i overgang gulv/vegg til bak veggplater. Begrenset fall på gulv utenfor dusj-sone og godt fall i dusj-sone. Oppbrett på gulvbelegg mot dørterskel.

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Sprekk i gulvbelegg i overgang til terskel.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Lekkasjevann kan trenge inn i sprekk ved terskel, forholdet må utbedres. Det forutsettes at det er tett i overgang gulv/døråpning bak foring/dør-list, forholdet må avklares.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv i dusjsone av plast, belegg er klemt til sluk med klemring.

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Eier



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med benkeskap og overskap, speil med lys, dusj-ørne med veggdusj, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via el. vifte i yttervegg. Avtrekk over tak fra byggeår er blendet. Tilluftsannordning mellom dør og terskel.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført fra tilstøtende rom som er bod, måling utført mot dusj-sone uten å finne negative forhold.



## KJØKKEN

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning



# Tilstandsrapport

Gulvoverflater med laminatgulv, vegger med malte MDF plater og malt himling.

Kjøkkeninnredning med normal standard og normal mengde benker og skap. Profilerte fronter med malt overflate og laminat benkeplate.

Hvitevarer med oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkken ut i vegg.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken av nyere dato, moderne og tidsmessig. Kjøkken med åpen løsning til stue. Gulv med laminat overflate, MDF plater på vegger og standard malt himling. Innredning fra 2022 med normal mengde benker og skap. Glatte malte fronter og laminat benkeplate. Hvitevarer med komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin, kjøleskap er ikke integreert.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkken over tak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger med rør i rørsystem

### ! TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast fra boligens sanitærutstyr via vegger/etasjeskiller til bunnledninger under gulv i sokkeletasje.

### ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom via el. vifter i yttervegg. Ventilatorvifte på kjøkken begge etasjer ut i vegg.

### ! TG 1 Varmesentral

# Tilstandsrapport

Varmepumpe i stue 1 etg.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

## ! TG 2 Varmtvannstank

2 stk varmtvannberedere separat for hver boenhet, bereder er plassert på bod med sluk i gulv og gulvbelegg med oppbrett.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannberedere er 30 år, normal levealder er utgått og oppgraderinger må derfor påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El. anlegg med strømtilførsel via jordkabel. Separate sikringsskap for hver boenhet plassert på bod 1 etg og i gang underetasje, sikringsskap er med automatsikringer. Det er utført tillegsmonteringer i 1 etasje i senere tid.

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.  
**1994 Nytt tidsmessig el. anlegg da boligen ble bygget.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Oppgraderinger av lys og ledningsnett til kjøkken. Ny kurs til varmpumpe. Utført av aut. elektriker, samsvarserklæring foreligger.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

El. anlegg er med normal standard fra byggeår. Oppgraderinger/tillegsmonteringer er utført av aut. elektriker der samsvarserklæring foreligger.

## ! TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukkeapparat montert i begge etasjer. Røykvarslerer montert i begge etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**



# Tilstandsrapport

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er løsmasser av sand/aur.

### TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering av ukjent type og oppbygging. Vurdering ut fra byggeår og alder.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong, skrående terreng gjør at grunnmur er tilfylt på øvre side mot øst og terreng mot vest ligger like over gulv i sokkeletasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplast mangler topp-list vegg mot vest.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Topp-list må monteres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur fasade nord mellom plenarealer og gårdsplass, mur med høyde ca 1 m.

### TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i etablert byggefelt, skrående opparbeidet tom.t.

#### Vurdering av avvik:

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

Gårdsplass er tilnærmet planert flatt men med litt helling mot grunnmur og "grav" for vinduer i sokkeletasje. Offentlig vei ligger ovenfor gårdsplass og det er til tider med mye nedbør fare for vanntilsig mot grunnmur.

#### Tomtegrense:

Garasje til nabo mot sør ligger noe inne på takstobjektets tomt, grensejustering bør gjennomføres.

Tomtegrense er noe uklart mot nabo mot nord, forholdet må undersøkes nærmere.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Med stadig klimaendringer og mer nedbør anbefales tiltak med justering av og bortledning av vann fra gårdsplass og vann som kan komme fra offentlig vei.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsanlegg fra byggeår. Vann og avløp fungerer tilfredsstillende i følge eier.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Eget bruk

### Byggeår

1997

### Standard

Enkel standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold. Tak skiftet og tilbygget vedbod.

### Kommentar

### Beskrivelse

Frittstående garasje med en etasje og enkel standard. Oppbygging med lav ringmur og betongplate på grunn. Ordinære trekonstruksjoner over grunnmur med bindingsverksvegger og pulttak av tre. Yttervegger er bekledd med tømmermannspanel, tak er tekket med blikkplater. Undertak av armert plast. Garasjen har en leddport og 1 stk vindu. Egen gangdør til tilbygget utebod.

Strømtilførsel via skjøteledning, det er montert jordkabel mellom bolig og garasje, denne er ikke ferdig tilordnet.

Tak er med takplater av nyere dato.

\*Vindu med preg av slitasje og vedlikehold.



### Tilbygg / modernisering

2011	Vedbod	Tilbygget vedbod.
------	--------	-------------------

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

143 m<sup>2</sup>/143 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Vindfang, 2 Bod, Gang, 2 Bad, 4 Soverom,  
2 Stue/kjøkken

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 25 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 850 000

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 3 350 000

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

2 850 000

## Konklusjon markedsverdi

2 850 000

## Markedsvurdering

Boligeiendom beliggende i etablert byggefelt med gangavstand til sentrum og servicetilbud. Opparbeidet og solrik tomt med utsikt. Bygningsmasse med normal standard fra byggeåret. Utleiearealer i sokkeletasje gir god kapitaliseringsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	7 057
Off. avgifter i følge eier	Kr.	27 199
Vedlikehold estimert	Kr.	12 400
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>46 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Oppgraderinger over normalen.	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 700 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>

### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 2 800 000**

## 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.	550 000
-------------------	-----	---------

### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 550 000**

### Kommentar

Etablert byggefelt med opparbeidet tomt, solrik tomt med utsikt.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 350 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

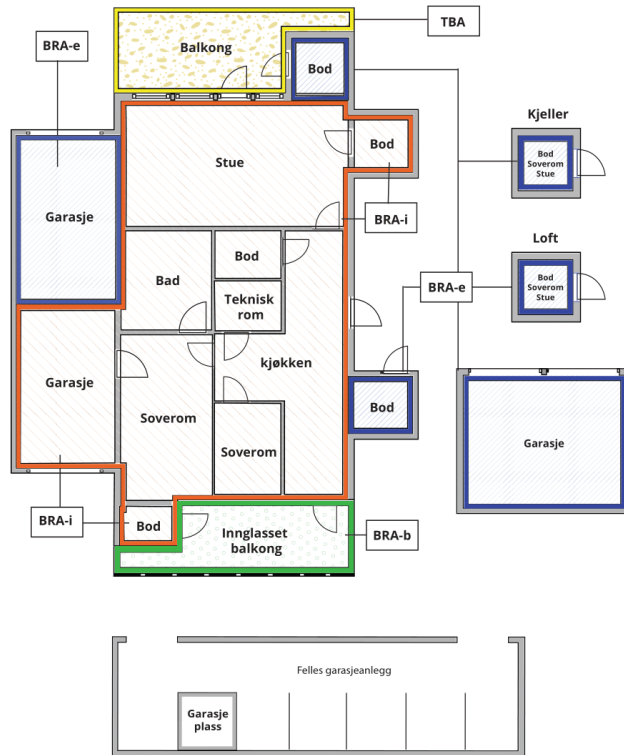
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	73			73	23
Kjeller	70			70	12
<b>SUM</b>	<b>143</b>				<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>143</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Oppgraderinger og standardhevinger som beskrevet under tilbygg/modernisering.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard



Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
<b>SUM</b>		<b>25</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>25</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### 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	136	7
Garasje	0	25

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2024	Helge Kvalø Inger Johanne Bakken	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	62	229		0	783.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nonstindvegen 6

### Hjemmelshaver

Bakken Hege Elisabeth, Bakken Inger Johanne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert byggefelt på Kolvereid, gangavstand til sentrum med godt utbygget handels og servicetilbud. Kolvereid er kommunesenter i Nærøysund kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen grenser til off. vei.

### Tilknytning vann

Offentlig.

### Tilknytning avløp

Offentlig.

### Regulering

Regulert boligfelt.

### Om tomten

Tomta er vestvendt og solrik med utsikt. Opparbeidet med plen, busker og trær. Gårdsvei er grus/pukklagt.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen andre kjente forhold ut over opplyst.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 539 030	2020

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 340 000	2011

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	26.09.2024	Til stede og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.09.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale	26.09.2024		Gjennomgått		Nei
Skjøte	07.01.2011		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.06.1997		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	30.09.2024		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VP1704>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon