

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vattindvegen 4, 7970 KOLVEREID

 NÆRØYSUND kommune

 gnr. 62, bnr. 547

Markedsverdi

3 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 25.06.2024

Rapportdato: 30.06.2024

Oppdragsnr.: 18726-1086

Referansenummer: LG1935

Autorisert foretak: Takst Ytre Namdal AS

Vår ref: 24131/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 Kvalo

Helge Kvalo
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

Moderne og tidsmessig bolig fra 2017 med normal standard og normalt vedlikehold. Preg av lite slitasje.

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke av papp anlagt på OSB-plater.
Takrenner, spillblikk og nedløp av stål. Nedløp ledes til bunnledninger/avløp under terreng.
Yttervegger med bindingsverksvegger av tre, vindtetting med asfalt-plater og papp.
Sperrekonstruksjon med takvinkel 6 grader.
Luftespalte mellom OSB-platesjikt og undertak av duk/folie som er anlagt på sperrekonstruksjonen.
Innvendig himling i hovedetasje er med samme skrå som utvendig, løsning i henhold til byggetegninger.
Vinduer av tre, fast åpningsvinduer med normal standard fra byggeår.
Ytterdør hovedinngang og dør vaskerom i tre med glass-felt. Skyvedør balkong/stue hovedetasje fasade nord av tre med glass. Balkongdør kjøkken/balkong hovedetasje fasade sør malt med glass. Ytterdør bod underetasje fasade vest tett tredør malt overflate, dør er takoverbygget med utstikkende balkong. Enkel tredør til ute-bod fasade øst.
Terrasse foran inngangsparti hovedetasje på terrengnivå. Terrasse er takoverbygget med overliggende tett balkongdekke.
Balkong hovedetasje fasade vest og nord med adkomst fra stue, terrasse har glassrekkverk.
Balkong fasade sør mellom boenheter med adkomst fra kjøkken. Terrasser er tekket med papptekking med tre-platting over har takrenner og nedløp.
Frittliggende terrasser på terrengnivå ca 18 m2 fasade øst/nord.
Utvendig betongtrapp fra terreng gårdsplass til plenarealer mot øst.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater med laminatgulv alle gulv unntatt våtrom og vindfang. Flislagt gulv i vindfang med gulvvarme.
Vegger med malte plater Listfrie løsninger tak/vegg i hovedetasje.
Himlinger med standard malte tak-ess plater/helmalte tak.
Overflater med preg av lite slitasje.
Etasjeskiller av tre mellom etasjer.
Betongplate på grunn i underetasje.
Radonmåling ikke utført.
Tomta ligger i område med løsmasser og området ligger utenfor risikoområdet for radon i henhold til Norsk Radonkart.
Stålrørspise fra vedovn i stue til over tak. Vegger ved ildsted er med brannbeskyttelse bekledd med gipsplater (ubrennbar materiell).
Malt tretrapp mellom etasjer med tette opptrinn.
Litt knirk i trappetrinn registrert.
Malte og profilerte fyllingsdører.
Skyvedørsgarderobe på soverom følger boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med normal standard fra byggeår.
Vegger med våtromsplater anlagt på sokkel-list i overgang til sokkelflis gulv/vegg.
Himling med standard malt tak-ess plater.
Flislagt gulv med sokkel-flis i overgang gulv/vegg.
Plastsluk i gulv under badekar. Overflødig membran i sluk bør fjernes.
Innredning med benkeskap og nedfelt servant, speil med integrert lys, 1 stk høg-skap.
Gulvmontert wc.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.
Hulltaking er foretatt uten å finne unormale forhold.

Vaskerom

Vaskerom med gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt tak-ess plater i himling.
Bruksvann ledes direkte til sluk/avløp uten vannsøl på gulv/vegg.
Vegger med våtromsplater anlagt med omlegg til gulvbelegg med oppbrett på vegg. Taklist i overgang tak/vegg.
Himling med standard malt tak-ess plater.

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegg til bakveggplater.
Plastsluk der gulvbelegg er ført til sluk og klemt til sluk med klemring.
Benkeskap med nedfelt skylle-kum i benkeplate, varmtvannsbereider, opplegg for vaskemaskin, Rørskap/sentral for rør i rør-anlegg.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.
Rommet er tilstøtende rom til bad og yttervegger noe som gjør hulltaking ikke mulig.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med laminatgulv, malte vegger og malt himling.

Innredning med benkeskap og overskap, fliser mellom benkeplate og overskap. Hvitevarer med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikro. Komfyrvakt er montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør i røranlegg, sentral på vaskerom. Avløpsrør av plast anlagt skjult i vegger/etasjeskiller/gulv fra sanitærutstyr til bunnledninger under gulv på grunn. Balansert ventilasjonsanlegg, sentral på bod under balkong.

Boligen har varmepumpe i stue fra 2019. Vedovn i stue, gulvvarme på bad, vaskerom og vindfang for øvrig.

Varmtvannsbereder 200 l montert på vaskerom. Boligen har sentral-støvsuger, sentral i ute-bod under balkong. El. anlegg med tilførsel via jordkabel. Sikringsskap plassert på soverom med automatsikringer. Brannslukkeapparat montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn på leirholdige masser.

Drenering av ukjent type og oppbygging.

Lav ringmur av betong.

Støttemur montert på tomte mot skrående terreng mot øst.

Skrående tomt, vestvendt.

Vann og avløp fra boligen ledes til kommunalt anlegg i byggefeltet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	140 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	140 m ²
Totalpris	3 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

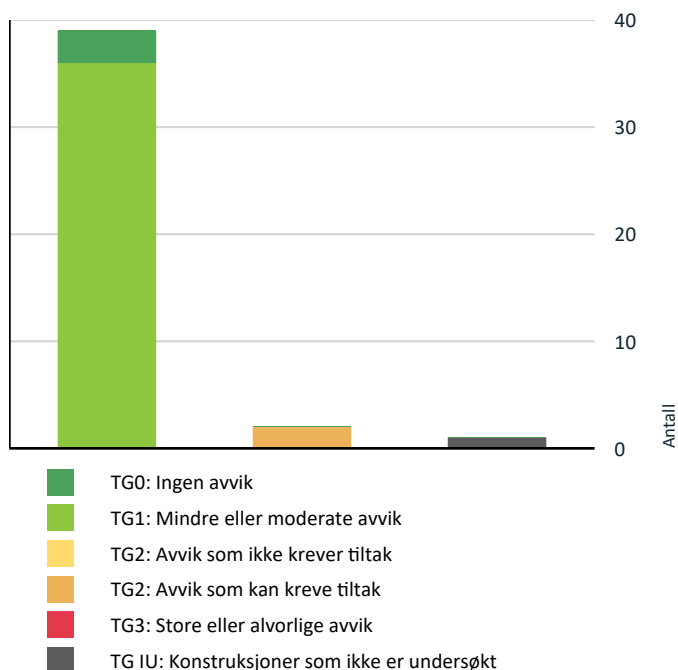
Enebolig

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

Mindre endringer på rominndeling er utført.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

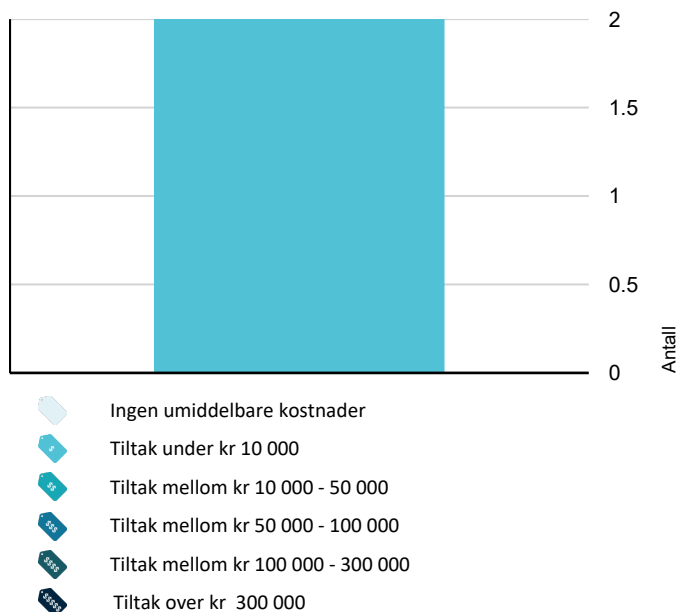
[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

2017

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke av papp anlagt på OSB-plater.

Nedløp og beslag

Takrenner, spillblikk og nedløp av stål. Nedløp ledes til bunnledninger/avløp under terreng.

Veggkonstruksjon

Yttervegger med bindingsverksvegger av tre, vindtetting med asfalt-plater og papp.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon med takvinkel 6 grader. Luftespalte mellom OSB-platesjikt og undertak av duk/folie som er anlagt på sperrekonstruksjonen. Innvendig himling i hovedetasje er med samme skrå som utvendig, løsning i henhold til byggetegninger.

Vinduer

Vinduer av tre, fast åpningsvinduer med normal standard fra byggeår.

Dører

Ytterdør hovedinngang og dør vaskerom i tre med glass-felt. Skyvedør balkong/stue hovedetasje fasade nord av tre med glass. Balkongdør kjøkken/balkong hovedetasje fasade sør malt med glass. Ytterdør bod underetasje fasade vest tett tredør malt overflate, dør er takoverbygget med utstikkende balkong. Enkel tredør til ute-bod fasade øst.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse foran inngangsparti hovedetasje på terrengnivå. Terrasse er takoverbygget med overliggende tett balkongdekke. Balkong hovedetasje fasade vest og nord med adkomst fra stue, terrasse har glassrekkverk. Balkong fasade sør mellom boenheter med adkomst fra kjøkken. Terrasser er teknet med papptekking med tre-platting over har takrenner og nedløp. Frittliggende terrasser på terrengnivå ca 18 m² fasade øst/nord.

Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp fra terreng gårdsplass til plenarealer mot øst.

INN VENDIG

Overflater

Gulvoverflater med laminatgulv alle gulv unntatt våtrom og vindfang. Flislagt gulv i vindfang med gulvvarme. Vegger med malte plater Listfrie løsninger tak/vegg i hovedetasje. Himlinger med standard malte tak-ess plater/hel-malte tak. Overflater med preg av lite slitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av tre mellom etasjer. Betongplate på grunn i underetasje.

Radon

Radonmåling ikke utført. Tomta ligger i område med løsmasser og området ligger utenfor risikoområdet for radon i henhold til Norsk Radonkart.

Pipe og ildsted

Stålrørspipe fra vedovn i stue til over tak. Vegger ved ildsted er med brannbeskyttelse bekledd med gipsplater (ubrennbar materiell).

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjer med tette opptrinn. Litt knirk i trappe-trinn registrert.

TG 1 Innvendige dører

Malte og profilerte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe på soverom følger boligen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad med normal standard fra byggeår.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater anlagt på sokkel-list i overgang til sokkelflis gulv/vegg.

Himling med standard malt tak-ess plater.

Vurdering av avvik:

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

Vindu plassert i våt-sone over badekar.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må tettes mellom karm-list og veggplater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med sokkel-flis i overgang gulv/vegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv under badekar. Overflødig membran i sluk bør fjernes.



UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med benkeskap og nedfelt servant, speil med integrert lys, 1 stk høg-skap. Gulvmontert wc.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Luftespalte under dør er begrenset og gir ikke tilfredsstillende til-luft til badet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Luftespalte mellom dørblad og terskel bør økes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å finne unormale forhold.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt tak-ess plater i himling.

Bruksvann ledes direkte til sluk/avløp uten vannsøl på gulv/vegg.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater anlagt med omlegg til gulvbelegg med oppbrett på vegg. Taklist i overgang tak/vegg. Himling med standard malt tak-ess plater.

UNDERETASJE > VASKEROM

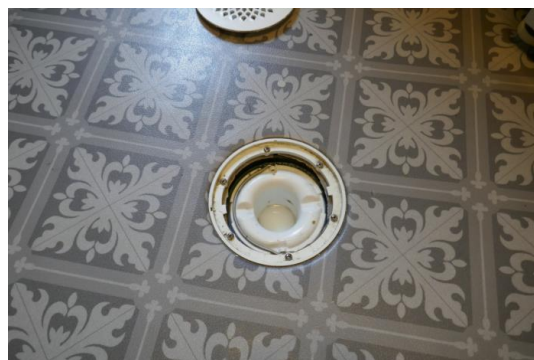
TG 1 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegg til bak veggplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk der gulvbelegg er ført til sluk og klemt til sluk med klemring.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt skylle-kum i benkeplate, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin, Rørskap/sentral for rør i rør-anlegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet er tilstøtende rom til bad og yttervegger noe som gjør hulltaking ikke mulig.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE MED TRAPP/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenen med laminatgulv, malte vegger og malt himling. Innredning med benkeskap og overskap, fliser mellom benkeplate og overskap. Hvitevarer med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikro. Komfyrvakt er montert.



HOVEDETASJE > STUE MED TRAPP/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør i røranlegg, sentral på vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast anlagt skjult i vegger/etasjeskiller/gulv fra sanitærutstyr til bunnledninger under gulv på grunn.

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg, sentral på bod under balkong.

! TG 1 Varmesentral

Boligen har varmepumpe i stue fra 2019. Vedovn i stue, gulvvarme på bad, vaskerom og vindfang for øvrig.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder 200 l montert på vaskerom.

! TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentral-støvsuger, sentral i ute-bod under balkong.

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

El. anlegg med tilførsel via jordkabel. Sikringskapp plassert på soverom med automatsikringer.

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.
2017
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 Varmepumpe i stue montert 2019.

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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp 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 nytt fra 2017, vame-pumpe montert etter byggeår.

! TG 1 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 forenklede 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn på leirholdige masser.

! TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Drenering av ukjent type og oppbygging.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Lav ringmur av betong.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur montert på tomte mot skrående terreng mot øst.

! TG 0 Terrengforhold

Skrående tomt, vestvendt.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp fra boligen ledes til kommunalt anlegg i byggefeltet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
140 m²/122 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, Vindfang, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, Gang, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 350 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 4 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 350 000

Konklusjon markedsverdi

3 350 000

Markedsvurdering

Del av selveiet tomannsbolig fra 2017 beliggende i etablert byggefelt med gangavstand til sentrum og servicetilbud. Solrik tomt med utsikt. Pent opparbeidet utearealer.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	4 980
Komm. avgifter	Kr.	20 845
Vedlikehold	Kr.	10 800
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 300 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	650 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000

Kommentar

Opparbeidet tomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

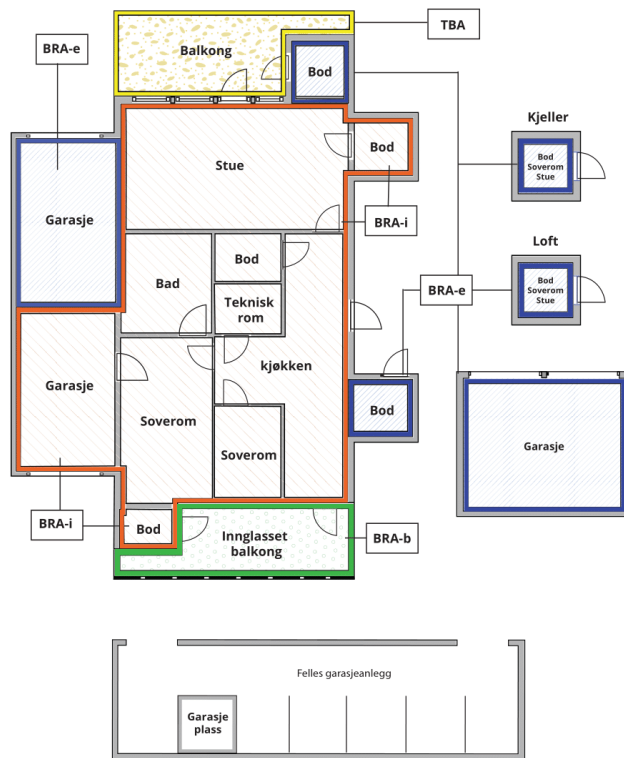
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	61			61	77		61
Underetasje	61	18		79			79
SUM	122	18			77		140
SUM BRA	140						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue med trapp/kjøkken		
Underetasje	Vindfang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Vaskerom , Gang/trapperom , Bod , Bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre endringer på rominndeling er utført.

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	122	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2024	Helge Kvalø	Takstingeniør
	Fredrik Lundseng Moen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	62	547		0	892.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vattindvegen 4

Hjemmelshaver

Moen Fredrik Lundseng, Grande Silje Blikø

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

Tomta grenser til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Regulert boligfelt

Om tomten

Tomta er vestvendt og solrik med utsikt. Tomta er pent opparbeidet med plenarealer, støttemurer og skjermet ute-plasser. Gårdsvei/gårds plass er grus/puklagt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen andre kjente forhold ut over opplyst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 950 000	2017

Forsikring

Selskap Fremtind Forsikring	Avtalenr 15929214	Type Fullverdi	Forsikringssum 4 500 000	Årlig premie 4 980
Kommentar Forsikringssum er stipulert				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.06.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.07.2014		Gjennomgått		Nei
Energirapport	25.06.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	16.06.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.10.2017		Gjennomgått		Nei
Eier	20.06.2024		Gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale	20.06.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.06.2024		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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/LG1935>

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