

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Flintslagerveien 44, 7900 RØRVIK

 NÆRØYSUND kommune

 gnr. 210, bnr. 1752, snr. 2

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 23.12.2025

Oppdragsnr.: 18726-1118

Referansenummer: KO4981

Autorisert foretak: Takst Ytre Namdal AS

Vår ref: 25106/HK



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

Norsk takst

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



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

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

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



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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 2024 med normal standard. Boligen er ikke tatt i bruk og fremstår derfor som ny.

Rekkehus - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flatt tak med taktekke av papp.

Nedløp ført innvendig skjult i vegg fra hovedtak. Tak-nedløp balkong avsluttet over terreng ved terrasse. Takoverbygg ved inngangsparti med nedløp av stål, nedløp avsluttet over terreng og ledes til sluker via asfaltert uteplass.

Yttervegger med bindingsverksvegger av tre med utvendig stående trepanel.

Flat takkonstruksjon i tre type ås-tak, yttervegger, dragere og delingsvegger som bærekonstruksjon.

Vinduer av tre, åpen/fastvinduer med normal standard. Boligen er ny fra 2024, mindre justeringer kan påregnes.

Ytterdør hovedinngang av tre med malt overflate, glass-felt i dørblad.

Ytterdør ute-bod av tre med malt overflate.

Balkongdør i underetasje av tre med glass.

Skyvedør av tre fra stue til balkong i hovedetasje.

Dører er nye fra 2024, mindre justeringer kan påregnes.

Balkong hovedetasje fasade sør med adkomst fra stue. Deler av balkong er takoverbygget.

Terrasse underetasje med adkomst fra stue, terrasse ligger ca 0,4 m fra terreng. Balkong over gir takoverbygget terrasse.

Ett-trinns trapp fra terrasse til terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater hovedsaklig med laminatgulv alle rom unntatt våtrom og ute-bod. Flislagt gulv med gulvvarme ved hovedinngang underetasje. Gulv på ute-bod er med u-behandlet betong.

Vegger og himlinger er med malte plater alle rom unntatt våtrom og ute-bod.

Underetasje er med betongplate på grunn anlagt på utsprengte fjellmasser.

Etasjeskiller av tre mellom etasjer. Bad har på-støpt betong med gulvvarme.

Bygning bygd etter TEK 10/17 skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

Leilighet har vedovn i stue med stålrørspise over tak.

Innvendig åpen trapp av tre mellom etasjer med rekkverk og håndløper.

Innvendige dører type fyllingsdører, glatte og malte overflater.

Boligen er ny fra 2024, mindre justeringer kan påregnes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom oppbygget etter krav i TEK 17 med normal standard.

Bad har vegger bekledd med våtromsplater, avsluttet mot gulv med alu. sokkellist mot sokkelflis. Malt himling med taklister i overgang tak/vegg.

Flislagt gulv med nedsenket gulv i dusj-sone. Overgang gulv/vegg med sokkelflis. Fall til sluk tilfredsstillende krav og tetting i døråpning mot terskel/vegg er utført. Gulv er anlagt på plate på grunn.

Plast-sluk montert med membran i overgang sluk/gulv.

Baderomsinnredning har benkskap med nedfelt servant, overskap med speil og lys. Sanitærutstyr med veggmontert toalett og dusj-

hjørne.

Balansert ventilasjonsanlegg med sentral plassert i ute-bod.

Hulltaking er ikke utført. Dette med bakgrunn i at boligen er ny fra 2024 og boligen er ikke tatt i bruk.

Vaskerom

Baderom oppbygget etter krav i TEK 17 med normal standard.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerommet. Innredninger er ikke montert.

Vaskerom har vegger bekledd med våtromsplater, avsluttet mot gulv med alu. sokkellist mot sokkelflis. Malt himling med taklister i overgang tak/vegg.

Flislagt gulv, overgang gulv/vegg med sokkelflis. Fall til sluk tilfredsstillende krav og tetting i døråpning mot terskel/vegg er utført. Gulv er anlagt på plate på grunn.

Plast-sluk montert med membran i overgang sluk/gulv.

Varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin

Balansert ventilasjonsanlegg med sentral plassert i ute-bod.

Hulltaking er ikke utført. Dette med bakgrunn i at boligen er ny fra 2024 og boligen er ikke tatt i bruk.

Bad

Baderom oppbygget etter krav i TEK 17 med normal standard.

Bad har vegger bekledd med våtromsplater, avsluttet mot gulv med alu. sokkellist mot sokkelflis. Malt himling med taklister i overgang tak/vegg.

Flislagt gulv med nedsenket gulv i dusj-sone. Overgang gulv/vegg med sokkelflis. Fall til sluk tilfredsstillende krav og tetting i døråpning mot terskel/vegg er utført. Gulv er anlagt på etasjeskiller av tre med på-støpt betong som underlag for flis/gulvvarme.

Plast-sluk montert med membran i overgang sluk/gulv.

Baderomsinnredning har benkskap med nedfelt servant, overskap med speil og lys. Sanitærutstyr med veggmontert toalett og dusj-hjørne.

Balansert ventilasjonsanlegg med sentral plassert i ute-bod.

Hulltaking er ikke utført. Dette med bakgrunn i at boligen er ny fra 2024 og boligen er ikke tatt i bruk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning til stue. Innredning med benkskap og overskap. Stort vindu i vegg gir god gjennomlysning. Kjøkken har laminat på gulv malte e vegger og malt himling. Det er montert vannstopper i kjøkkenbenk.

Balansert ventilasjonsanlegg med sentral plassert i ute-bod.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør i røranlegg med sentral på vaskerom.

Avløpsrør av plast skjult i vegger og etasjeskiller fra sanitærutstyr til bunnledninger.

Balansert ventilasjonsanlegg med sentral plassert i ute-bod.

200 l varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

El. anlegg med skjult lys og ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom.

Røykvarsler montert i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er anlagt på utsprengte fjellmasser.

Ukjent oppbygging av drenering. Tak-vann og nedløp ledes til kommunalt avløp.

Lav ringmur og betongplate på grunn.

Beskrivelse av eiendommen

Det er bygget støttemur mot nord/vest i skråning mot kommunal vei. Ovenfor støttemur er det bygget støyvegg av tre mot offentlig vei.

Flat tomt med høy utnyttelsesgrad.

Nytt byggefelt opparbeidet ca 2020 - 2022.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	141 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	141 m ²
Totalpris	4 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

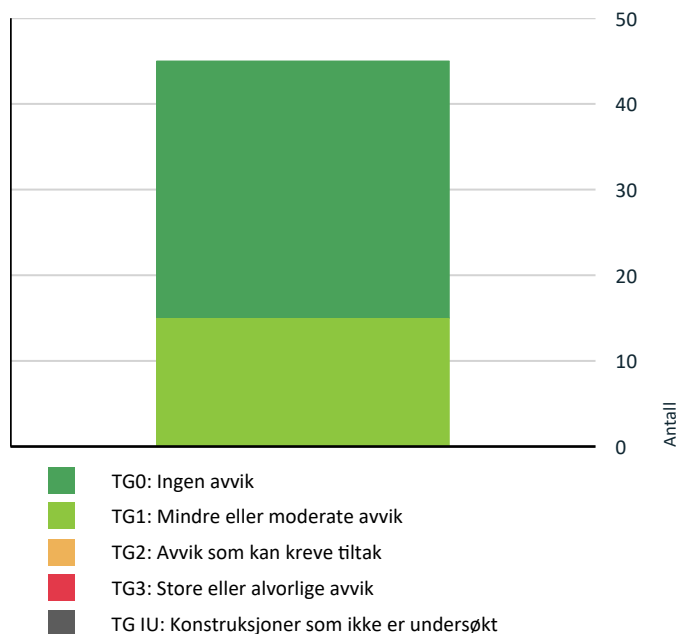
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er 1 år. Det skal foreligge dokumentasjoner på utførelse og produktbeskrivelser ved bygging i 2024, dokumentasjoner er ikke gjennomgått. Produktvalg og utførelse forutsatt utført etter standarder, krav og prosedyrer.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2024

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Leilighet er ny og ikke bebodd.

Tilbygg / modernisering

Boligen er ny fra 2024 Boligen er ikke bebodd.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flatt tak med taktekke av papp.

Nedløp og beslag

Nedløp ført innvendig skjult i vegg fra hovedtak. Tak-nedløp balkong avsluttet over terreng ved terrasse. Takoverbygg ved inngangsparti med nedløp av stål, nedløp ført i rør i terreng til avløpsanlegg.

Veggkonstruksjon

Yttervegger med bindingsverksvegger av tre med utvendig stående trepanel.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon i tre type ås-tak, yttervegger, dragere og delingsvegger som bærekonstruksjon.

Vinduer

Vinduer av tre, åpen/fastvinduer med normal standard. Boligen er ny fra 2024, mindre justeringer kan påregnes.

Dører

Ytterdør hovedinngang av tre med malt overflate, glass-felt i dørblad.
Ytterdør ute-bod av tre med malt overflate.
Balkongdør i underetasje av tre med glass.
Skyvedør av tre fra stue til balkong i hovedetasje.
Dører er nye fra 2024, mindre justeringer kan påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong hovedetasje fasade sør med adkomst fra stue. Deler av balkong er takoverbygget.
Terrasse underetasje med adkomst fra stue, terrasse ligger ca 0,4 m fra terreng. Balkong over gir takoverbygget terrasse.

Utvendige trapper

Ett-trinns trapp fra terrasse til terreng.

INNENDIG

Overflater

Gulvoverflater hovedsaklig med laminatgulv alle rom unntatt våtrom og ute-bod. Flislagt gulv med gulvvarme ved hovedinngang underetasje. Gulv på ute-bod er med u-behandlet betong.
Vegger og himlinger er med malte plater alle rom unntatt våtrom og ute-bod.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Underetasje er med betongplate på grunn anlagt på utsprengte fjellmasser.
Etasjeskiller av tre mellom etasjer. Bad har på-støpt betong med gulvvarme.

Radon

Bygning bygd etter TEK 10/17 skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

Tilstandsrapport

! TG 1 Pipe og ildsted

Leilighet har vedovn i stue med stålrørspipe over tak.

! TG 0 Innvendige trapper

Innvendig åpen trapp av tre mellom etasjer med rekkverk og håndløper.

! TG 0 Innvendige dører

Innvendige dører type fyllingsdører, glatte og malte overflater. Boligen er ny fra 2024, mindre justeringer kan påregnes.

VÅTROM

UNDERETASJER > BAD

Generell

Baderom oppbygget etter krav i TEK 17 med normal standard.



UNDERETASJER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har vegger bekledd med våtromsplater, avsluttet mot gulv med alu. sokkellist mot sokkelflis. Malt himling med taklister i overgang tak/vegg.



UNDERETASJER > BAD

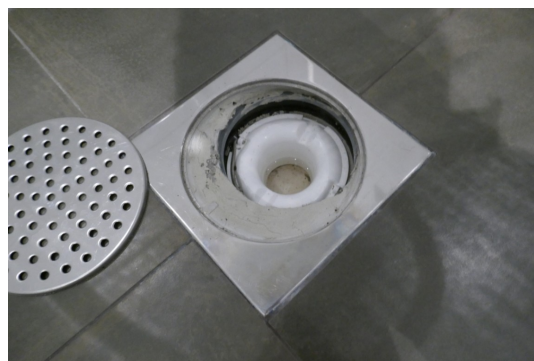
! TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med nedsenket gulv i dusj-sone. Overgang gulv/vegg med sokkelflis. Fall til sluk tilfredsstillende krav og tetting i døråpning mot terskel/vegg er utført. Gulv er anlagt på plate på grunn.

UNDERETASJER > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plast-sluk montert med membran i overgang sluk/gulv.



UNDERETASJER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning har benkskap med nedfelt servant, overskap med speil og lys. Sanitærutstyr med veggmontert toalett og dusj-hjørne.

UNDERETASJER > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med sentral plassert i ute-bod.

UNDERETASJER > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført. Dette med bakgrunn i at boligen er ny fra 2024 og boligen er ikke tatt i bruk.

UNDERETASJER > VASKEROM

Generell

Baderom oppbygget etter krav i TEK 17 med normal standard. Varmtvannsbereider plassert på vaskerommet. Innredninger er ikke montert.



UNDERETASJER > VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

Vaskerom har vegger bekledd med våtromsplater, avsluttet mot gulv med alu. sokkellist mot sokkelflis. Malt himling med taklister i overgang tak/vegg.

UNDERETASJER > VASKEROM

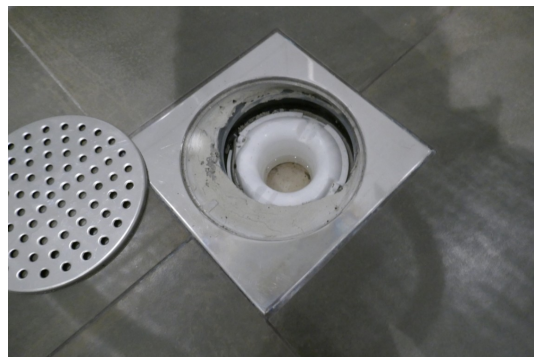
! TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv, overgang gulv/vegg med sokkelflis. Fall til sluk tilfredsstillende krav og tetting i døråpning mot terskel/vegg er utført. Gulv er anlagt på plate på grunn.

UNDERETASJER > VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plast-sluk montert med membran i overgang sluk/gulv.



Sluk vaskerom



Sluk Vaskerom

UNDERETASJER > VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin

UNDERETASJER > VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med sentral plassert i ute-bod.

UNDERETASJER > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført. Dette med bakgrunn i at boligen er ny fra 2024 og boligen er ikke tatt i bruk.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Baderom oppbygget etter krav i TEK 17 med normal standard.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Bad har vegger bekledd med våtromsplater, avsluttet mot gulv med alu. sokkellist mot sokkelflis. Malt himling med taklister i overgang tak/vegg.

HOVEDETASJE > BAD

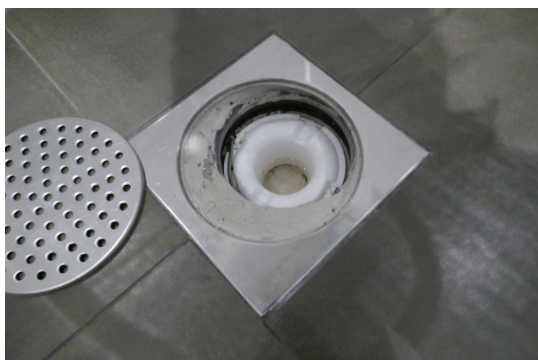
! TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med nedsenket gulv i dusj-sone. Overgang gulv/vegg med sokkelflis. Fall til sluk tilfredsstiller krav og tetting i døråpning mot terskel/vegg er utført. Gulv er anlagt på på etasjeskiller av tre med påstøpt betong som underlag for flis/gulvvarme.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plast-sluk montert med membran i overgang sluk/gulv.



Sluk bad hovedetasje.



Sluk bad hovedetasje.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning har benkskap med nedfelt servant, overskap med speil og lys. Sanitærutstyr med veggmontert toalett og dusj-hjørne.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med sentral plassert i ute-bod.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

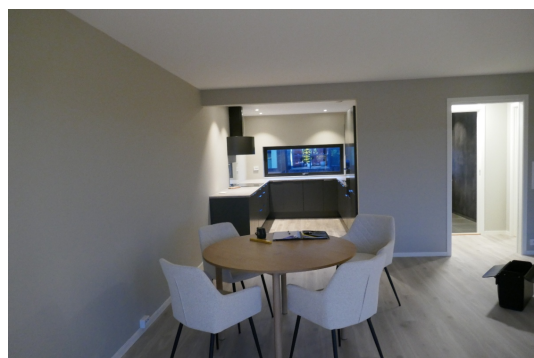
Hulltaking er ikke utført. Dette med bakgrunn i at boligen er ny fra 2024 og boligen er ikke tatt i bruk.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning til stue. Innredning med benkskap og overskap. Stort vindu i vegg gir god gjennomlysning. Kjøkken har laminat på gulv malte e vegger og malt himling. Det er montert vannstopper i kjøkkenbenk.



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Balansert ventilasjonsanlegg med sentral plassert i ute-bod.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Boligen har rør i røranlegg med sentral på vaskerom.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast skjult i vegger og etasjeskiller fra sanitærutstyr til bunnledninger.

! TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med sentral plassert i ute-bod.

! TG 0 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

! 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.

Tilstanden 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 skjult lys og ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Bolig fra 2024. Samsvarserklæring ikke fremlagt, forutsettes utarbeidet.

Generell kommentar

Boligen er ny fra 2024.

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Røykvarslere ikke registrert, forholdet må avklares.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er anlagt på utsprengte fjellmasser.

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Ukjent oppbygging av drenering. Tak-vann og nedløp ledes til kommunalt avløp.

Grunnmur og fundamenter

Lav ringmur og betongplate på grunn.

Forstøtningsmurer

Det er bygget støttemur mot nord/vest i skråning mot kommunal vei. Ovenfor støttemur er det bygget støyyegg av tre mot offentlig vei.

Terrengforhold

Flat tomt med høy utnyttelsesgrad.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Nytt byggefelt opparbeidet ca 2020 - 2022.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

141 m²/136 m²

Rekkehus: Vindfang, 3 Soverom, Stue, 2 Bad, Vaskerom, Bod, Stue m/trapp, Kjøkken, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

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 4 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 100 000

Konklusjon markedsverdi

4 100 000

Markedsvurdering

Leilighet i rekkehus med 2 etasjer fra 2024 med normal standard. Beliggende i etablert byggefelt med gangavstand til sentrum og gangavstand til skole, barnehage, butikker og fritidstilbud.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Torvskjåsvingen 9E ,7900 RØRVIK 122 m ² 2016 3 sov	31-10-2023	3 990 000	3 800 000		3 800 000	31 148
2 Flintslagerveien 52 ,7900 RØRVIK 132 m ² 2022 3 sov	22-09-2025	4 250 000	4 150 000		4 150 000	30 741
3 Skolegata 57 ,7900 RØRVIK 120 m ² 2013 3 sov	10-02-2021	3 590 000	3 530 000		3 530 000	29 417
4 Torvskjåsvingen 9B ,7900 RØRVIK 120 m ² 2016 3 sov	16-09-2025	3 700 000	3 600 000		3 600 000	28 571
5 Torvskjåsvingen 9C ,7900 RØRVIK 116 m ² 2016 3 sov	14-05-2018	3 220 000	3 220 000		3 220 000	27 759
6 Skolegata 67 ,7900 RØRVIK 156 m ² 2013 4 sov	28-05-2024	4 490 000	4 300 000		4 300 000	27 564
7 Sørtunet 3A ,7900 RØRVIK 105 m ² 1992 3 sov	12-01-2022	2 690 000	2 760 000		2 760 000	26 286
8 Skolegata 63 ,7900 RØRVIK 137 m ² 2013 3 sov	15-09-2025	3 490 000	3 490 000		3 490 000	24 752

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	7 000
Kommunale avgifter	Kr.	17 220
Eiendomsskatt, estimat	Kr.	2 500
Vedlikehold	Kr.	11 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	3 750 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 750 000

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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasjer	59	5		64	23
Hovedetasje	77			77	16
SUM	136	5			39
SUM BRA	141				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasjer	Vindfang/gang/trapperom, soverom, soverom 2, stue, bad, vaskerom	Bod	
Hovedetasje	Stue m/trapp, bad, kjøkken, gang, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er ny fra 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Rekkehus	136	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Helge Kvalø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	210	1752		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Flintslagerveien 44							
Hjemmelshaver Teft Boligutvikling AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert byggefelt på Rørvik, Nærøysund kommune. Rørvik er kommunesenter i Nærøysund med godt utbygget handels og servicetilbud.
Det er gangavstand til sentrum, skoler, barnehager på stedet.

Adkomstvei

Tomta grenser til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomta er flat, opparbeidet med plenarealer mot sør. Felles gårdsplass med naboer er asfaltert.

Tinglyste/andre forhold

Ingen andre forhold fremlagt ut over nevnt i rapport. Sameievedtekter vedlagt rapport.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If...skadeforsikring	SP6063579		4 236 574	7 000
Kommentar Årlig premie er estimert.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	18.12.2025	Korrespondanse via mail.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	19.12.2025		Gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale	18.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	18.12.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	09.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.12.2025	
2	12.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/KO4981>

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