

Tilstandsrapport



Enebolig



Månesvegen 1505, 7970 KOLVEREID



NÆRØYSUND kommune



gnr. 80,80, bnr. 76,139, snr. 0,0

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 534 m² BRA-i: 534 m²



Befaringsdato: 14.05.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 18726-1109

Referansenummer: LI1530

Autorisert foretak: Takst Ytre Namdal AS

Vår ref: 25037/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 • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1986 med normal standard og preg av godt vedlikehold, standardhevinger, oppgraderinger utvendig og innvendig.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke av betongtakstein fra byggeår anlagt på lekter, undertak av Brettex anlagt på sperrekonstruksjon.

Takrenner og nedløp av plast, helbeslag på pipe over tak.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledning med tømmermannspanel anlagt på lekter, vindtetting med asfaltmater og papp. Utvendig kledning sist malt 2017.

Valmet saltak av tre med w-takstoler, c/c avstand 60 cm. Taket er konstruert med buet saltak. Isolert kald-loft med adkomst via luke i gang. Isolasjon på kald-loft kan med fordel ettergås og justeres, dette vil gi økt isolasjonsevne. Luftespalter i tak-kasser med flue-netting.

Vinduer av tre fast/åpningsvinduer med energiglass. Vinduer vaskerom og kjøkken 1 etg. og vinduer fasade sør i underetasje er skiftet 2012. Vinduer fremstår med normal standard, vinduer på værutsatte fasader er skiftet.

Vinduer fra byggeår står i fasader i le for vær og vind, dette forlenger vinduenes levetid men alder tilsier redusert funksjon på tetthet og isolasjonsevne. Utskifting må påregnes frem i tid.

Ytterdør hovedinngang av tre med glasfelt i dørrblad og sidefelt med glass montert 2009.

Balkongskyvedør i stue til balkong fasade sør/vest, montert 2009.

Teak ytterdør i underetasje fra terreng til gang fra byggeår.

Balkong fasade sør/vest. Adkomst fra stue og trapp fra terreng/hage.

Balkong er med plasstøpt betongdekke anlagt på grunnmur, isolert rom under balkong som har nedforet himling under betongdekket.

Tekking med pvc belegg anlagt på betongdekket. Imp. tre-platting anlagt som balkongdekke.

Tretrapp fra terreng til hovedinngang.

Tretrapp fra terreng til balkong.

Enkle tretrapper på skrående terreng fra oppstillingsplass/garasje til inngangsparti.

Kunde har registrert mus i boligen, etter å ha gjort tiltak med feller og delvis musebånd nedre del av boligen har museregistrering opphørt. Det anbefales allikevel å utbedre museklosser/musebånd/lufting nedre del av kledning lang alle vegger og observere forholdet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med laminat/teppebelegg i 1 etg. vaskerom har gulvbelegg med oppbrett, bad har flislagt gulv. vegger med platekledning malt strie/tapet på overflater. himlinger er med malte plater.

Underetasje har på gulv parkett/gulvbelegg/laminat/teppebelegg på overflater. Vegger er med plater/panel, maling/tapet på overflater. Standard malte himlingsplater i underetasje.

Innvendige overflater fremstår med begrenset slitasje og godt vedlikehold. Oppgraderinger og standardhevinger er utført etter byggeår i flere etapper.

Etasjeskiller av tre mellom etasjer. Bad har påstøpt betong med gulvvarme.

Betonggulv på grunn i underetasje anlagt på utsprengte fjellmasser, noen rom har oppforet regulv over betongplate på grunn.

Balkong med betongdekke over innredet rom klargjort for bassen i

underetasje, nedforet himling under betongdekket. Oppbygging for øvrig er ukjent, det er her viktig å være klar over at konstruksjonen har en risikofaktor mht. lufting og kondensproblematikk. Forholdet må observeres/kontrolleres.

Radonsperre ikke montert på bygg fra 1986.

Elementpipe med helbeslag på pipe over tak. Kombinert peis/ovn i stue og ovn i kjellerstue. Sotluke plassert i badstue i underetasje. Pipe og barant-murer er bekledd med fasadestein i stue. Sotluke plassert i benker i badstue, tiltak mot brannsikring er utført. Rom under terreng i underetasje er tilstøtende rom til kryperom unntatt en mindre del fasade vest mot innredet rom som er klargjort for basseng. Kryperom er kontrollert og fremstår med fast fjell, tørr og uten fuktregistreringer.

Kryperom under deler av bolig med adkomst via dør i underetasje. Kryperom fremstår tørr uten fuktregistreringer. Ventilasjon er tilfredsstillende.

Lakkert tretrapp med tette opptrinn, vegg på hver side av vange. Trapp har 1 stk håndløper.

Innvendige dører type malte fyllingsdører, dører er skiftet i 2018 unntatt dør gang/vaskerom og vf/wc.

Innredet rom klargjort/beregnet for basseng:

Rom under balkong er innredet, det er gravd ut og støpt for basseng i grunnen. Det er ikke tettet og flislagte overflater i bassenget, eier har anlagt etasjeskiller av tre over basseng med laminatgulv. Det er ikke adkomst til arealet under etasjeskiller men fotos er tatt via luftlyre i gulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom med normal standard, oppgradert av fagpersonell etter vannskade ca 2009.

Vaskerom har gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger og overgang til veggbelegg. Veggoverflater med platekledning, malt strie på overflater. Standard malte himlingsplater.

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegg og overgang til vegg.

Gulvet har 2 stk sluker. Belegg avsluttet mot dørterskel med oppbrett og klemlist.

Sluker av plast, en fra byggeår og en fra 2009. Sluker er klemt til klemring.

Sanitærutstyr med skylle-kum og opplegg for vaskemaskin - tørketrommel. Blandebatteri fra 2009.

Naturlig avtrekk til kald-loft, ventiler i vindu.

Hulltaking utført via etasjeskiller, underliggende rom er kryperom/bod. Ingen tegn til unormale forhold.

Bad

Bad med flislagt gulv, våtromsplater på vegger og malt himling. Sluk i gulv under badekar og under dusjkabinett. Bad renoveret i 2018 utført av eier som egeninnsats. nytt betonggulv inkl.

gulvvarmekabler. Eier er ikke fagmann på våtrom.

Våtromsplater på vegger med avslutning mot sokkelflis.

Flislagt gulv med 2 stk sluker, en under badekar og en under dusjkabinett. Fliser avsluttes mot vegg med sokkelflis.

Plast-sluker fra byggeår der ny membran er klemt til sluk med klemring i følge eier.

Sanitæranlegg med dusjkabinett, badekar, gulvmontert toalett, Innredning med benkeskap, sideskap, speilskap med lys og servant i innredning.

Ventilasjon med naturlig avtrekk over tak

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking utført via etasjeskiller, underliggende rom er kryperom/bod. Ingen tegn til unormale forhold.

Bad

Bad i underetasje med flislagt gulv, panelte vegger og standard malte himlingsplater. Badet fremstår med enkel standard. Badet har sanitørustyr med dusjkabinett, servant og wc.
Bad må oppgraderes, hulltaking er derfor ikke utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type Sigdal fra 2012 med normal standard og normal mengde benker og skap. Benkeplate type laminat, flislagt vegg mellom benkeplate og overskap. Hvitevarer med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro. Komfyrvakt er ikke montert.

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende, boligens ventilasjonsanlegg er ikke i drift (se ventilasjon tekniske installasjoner).
Rommet har ventilator i kokesone der avtrekk ledes opp til kald-loft-

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalett ved inngang/vf med gulvbelegg på gulv, malt strie på vegger og standard malte himlingsplater.
Badstue i forbindelse med bad i underetasje, badstue har laminatgulv, panelte vegger og panelt himling.
Badstueovn. Badstue har begrenset brukstid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør skjult/åpent fra bereder/inntak på bod i underetasje til sanitørustyr i boligen. Det er utført oppgraderinger på vaskerom og bad, vannrør/utstyr i selve rommet er skiftet i forbindelse med oppgraderinger.
Avløpsrør av plast fra byggeår. Det er utført oppgraderinger på vaskerom og bad, avløp i selve rommet er skiftet i forbindelse med oppgraderinger.
Boligen ble på byggeåret anlagt med balansert ventilasjonsanlegg der aggregat ble montert på kald-loft med avtrekkskanaler fra våtrom og kjøkken til kald-loft. Dette var de første balanserte ventilasjonsanleggene som ble montert i bolighus og har svakheter. Lange kanaler og et aggregat plassert på kald-loft gir kondensering og dårlig funksjon, anlegget har derfor ikke vært benyttet som planlagt. Avtrekk går derfor opp på kald-loft via kanaler men har da ikke ikke tilfredsstillende funksjon.
Planlagt basseng i underetasje er klargjort med trekkør til bod/teknisk rom.
Boligen har eswa gulvvarme på stue, kjøkken, eswa takvarme på vaskerom, gang og soverom.
Bad 1 etg og bad underetasje har gulvvarme.
Varmepumpe i stue fra 2019.
Varmtvannsbereder plassert under trapp i underetasje. Det er montert gulvbelegg med oppbrett og sluk i gulv.
Sentralstøvsuger montert. Støvsuger plassert i kryperom.
El anlegg med jordkabel til bolig. Sikringsskap plassert på bod i underetasje med automatsikringer/skrusikringer. Skjult lys og ledningsnett. Strøm til garasje via sikringsskap i bolig, garasjen har også eget strømanlegg (se poster for garasje videre i rapport).
El. kontroll utført 2021, utbedringer utført 2022.
Røykvarslere montert i begge etasjer. Brannsløkkeapparat foreligger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er anlagt på fjelltomt, deler av grunnmur er anlagt på fjell og deler av grunnmur er anlagt på utsprengte fjellmasser.
Drens og avløpsanlegg fra 1986, deler av drenering er oppgradert etter byggeår.
Grunnmur av betong/lettklinkerblokker anlagt på fundamenter av betong. Grunnmur er utvendig bekledd med fasadestein.
En mindre støttemur plassert i hage mot sør.
Tomta er sørvendt, lett skrående og opparbeidet med plen, busker og trær.
Avløp med støpt septiktank og kommunal tømming. Overløp i grøft til sjøen.
Privat vannverk for grenda Månesaet.
Avløp med støpt septiktank og kommunal tømming. Overløp i grøft til sjøen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	534 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	275 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

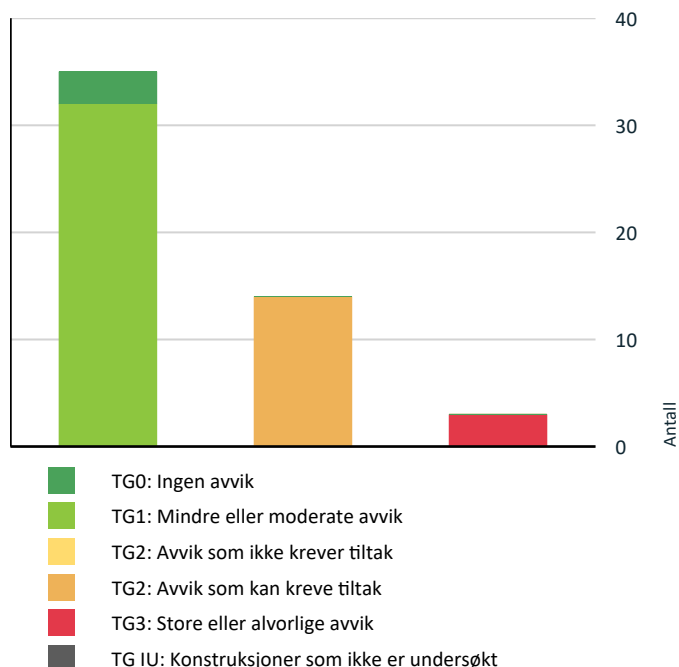
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger med begrenset endringer av rominndeling.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

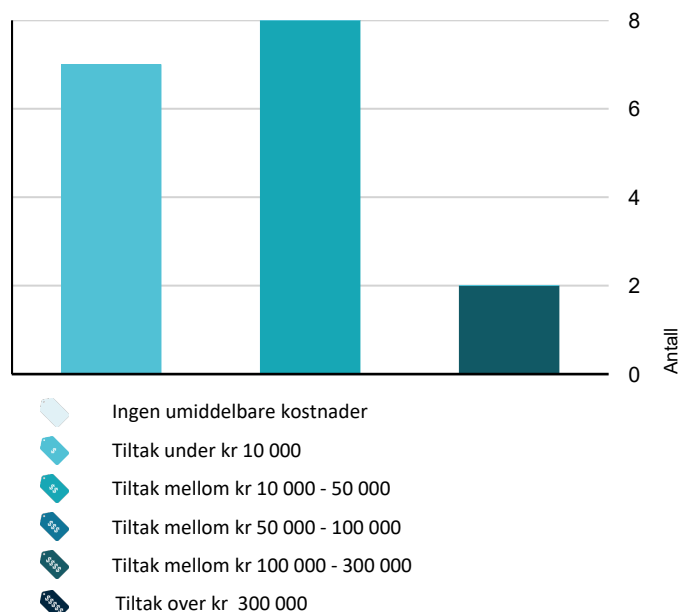
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved salg er det viktig å være klar over at eldre hus er bygget i henhold til andre krav og normer enn dagens. Endringer i bruk kombinert med elde og u-tidsmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil som ikke syns ved visuell befarings.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold, oppgraderinger og standardhevinger er utført etter byggeår.

Tilbygg / modernisering

2012	Vinduer	Fasade sør begge etasjer + kjøkken fasade vest.
2009	Balkongdør stue	Heve skyvedør.
2012	Kjøkken	Ny innredning, nytt gulv og oppgradering overflater.
2020	Stue	Nytt teppegulv og oppgradering overflater.
2018	Bad	Renovert inkl. gulv og nye varmekabler i gulv.
2017	Utvendig	Malt

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke av betongtakstein fra byggeår anlagt på lekter, undertak av Brettex anlagt på sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Taktekket fremstår med generelt godt vedlikehold, det pågår nå maling av taktekket. Ut fra vurdering har taktekket lang gjenlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

Taktekket må følges opp med videre vedlikehold, tidspunkt for utskifting ses langt frem i tid. Kostnad beregnes for jevnlig vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast, helbeslag på pipe over tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takstige er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Takstige for feier må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledning med tømmermannspanel anlagt på lekter, vindtetting med asfaltpater og papp. Utvendig kledning sist malt 2017.

Vurdering av avvik:

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

Det er montert museklosser bak kledning nedre del. Her tetter musekloss hele spalten mellom underliggere noe som gir manglende lufting bak kledning. Noen steder er museklosser med store åpninger som gir tilgang for mus/gnagere. Noen steder er det ettermontert musebånd. Utvendig kledning er ikke skråkappet nedre del.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet må utbedres, museklosser bør erstattes med musebånd. Kledning må vedlikeholdes regelmessig, ende-ved på kledning nedre del må behandles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet saltak av tre med w-takstoler, c/c avstand 60 cm. Taket er konstruert med buet saltak. Isolert kald-loft med adkomst vi luke i gang. Isolasjon på kald-loft kan med fordel ettergås og justeres, dette vil gi økt isolasjonsevne. Luftespalter i tak-kasser med flue-netting.

Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer av tre fast/åpningsvinduer med energiglass. Vinduer vaskerom og kjøkken 1 etg. og vinduer fasade sør i underetasje er skiftet 2012. Vinduer fremstår med normal standard, vinduer på værutsatte fasader er skiftet.

Vinduer fra byggeår står i fasader i le for vær og vind, dette forlenger vinduenes levetid men alder tilsier redusert funksjon på tetthet og isolasjonsevne. Utsifting må påregnes frem i tid.

TG 1 Dører

Ytterdør hovedinngang av tre med glasfelt i dørblad og sidefelt med glass montert 2009.

Balkongskyvedør i stue til balkong fasade sør/vest, montert 2009.

Teak ytterdør i underetasje fra terreng til gang fra byggeår.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fasade sør/vest. Adkomst fra stue og trapp fra terreng/hage. Balkong er med plasstøpt betongdekke anlagt på grunnmur, isolert rom under balkong som har nedforet himling under betongdekket. Tekking med pvc belegg anlagt på betongdekket. Imp. tre-platting anlagt som balkongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Pvc tekking er med høy alder, kontroll, oppgradering og vedlikehold må påregnes.

Rekkverk med høyde 82 cm, høyde tilfredsstiller ikke krav som er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Balkong med isolert rom under er en risikokonstruksjon, oppbygging og lufteløsninger er ikke kontrollert, forholdet bør undersøkes nærmere.

Pvc tekking er 40 år, skjult under tre-platting og derfor vanskelig og kontrollere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp fra terreng til hovedinngang.

Tretrapp fra terreng til balkong.

Enkle tretrapper på skrående terreng fra oppstillingsplass/garasje til inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskrifts krav til rekkverk i trapper.

Rekkverk på trapper balkong og inngangsparti med høyde 82 cm, høyde tilfredsstiller ikke krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyder må endres for å tilfredsstille krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre utvendige forhold

Kunde har registrert mus i boligen, etter å ha gjort tiltak med feller og delvis musebånd nedre del av boligen har museregistrering opphørt. Det anbefales allikevel å utbedre museklosser/musebånd/lufting nedre del av kledning lang alle vegger og observere forholdet.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater med laminat/teppebelegg i 1 etg. vaskerom har gulvbelegg med oppbrett, bad har flislagt gulv. vegger med platekledning malt strie/tapet på overflater. himlinger er med malte plater.

Underetasje har på gulv parkett/gulvbelegg/laminat/teppebelegg på overflater. Vegger er med plater/panel, maling/tapet på overflater. Standard malte himlingsplater i underetasje.

Innvendige overflater fremstår med begrenset slitasje og godt vedlikehold. Oppgraderinger og standardhevinger er utført etter byggeår i flere etapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk forekommer i gulv kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet må undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av tre mellom etasjer. Bad har påstøpt betong med gulvvarme.

Betonggulv på grunn i underetasje anlagt på utsprengte fjellmasser, noen rom har oppforet tregulv over betongplate på grunn.

Balkong med betongdekke over innredet rom klargjort for bassen i underetasje, nedforet himling under betongdekket. Oppbygging for øvrig er ukjent, det er her viktig å være klar over at konstruksjonen har en risikofaktor mht. lufting og kondensproblematikk. Forholdet må observeres/kontrolleres.

TG 2 Radon

Radonsperre ikke montert på bygg fra 1986.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, dette var ikke krav i 1986.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling anbefales for å avklare verdier og vurdering av eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med helbeslag på pipe over tak. Kombinert peis/ovn i stue og ovn i kjellerstue. Sotluke plassert i badstue i underetasje. Pipe og barant-murer er bekledd med fasadestein i stue. Sotluke plassert i benker i badstue, tiltak mot brannsikring er utført.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng i underetasje er tilstøtende rom til kryperom unntatt en mindre del fasade vest mot innredet rom som er klargjort for basseng. Kryperom er kontrollert og fremstår med fast fjell, tørr og uten fuktregistreringer.

! TG 1 Kryp kjeller

Kryperom under deler av bolig med adkomst via dør i underetasje. Kryperom fremstår tørr uten fuktregistreringer. Ventilasjon er tilfredsstillende.

! TG 1 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med tette opptrinn, vegg på hver side av vange. Trapp har 1 stk håndløper.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører type malte fyllingsdører, dører er skiftet i 2018 unntatt dør gang/vaskerom og vf/wc.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

! TG 1 Andre innvendige forhold

Innredet rom klargjort/beregnet for basseng:
Rom under balkong er innredet, det er gravd ut og støpt for basseng i grunnen. Det er ikke tettet og flislagte overflater i bassenget, eier har anlagt etasjeskiller av tre over basseng med laminatgulv. Det er ikke adkomst til arealet under etasjeskiller men fotos er tatt via luftlyre i gulv.



VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med normal standard, oppgradert av fagpersonell etter vannskade ca 2009.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



Vaskerom

Tilstandsrapport



Vaskerom

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom har gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger og overgang til veggbelegg. Veggoverflater med platekledning, malt strie på overflater. Standard malte himlingsplater.

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegg og overgang til vegg. Gulvet har 2 stk sluker. Belegg avsluttet mot dørterskel med oppbrett og klemlist.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluker av plast, en fra byggeår og en fra 2009. Sluker er klemt til klemring.



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr med skylle-kum og opplegg for vaskemaskin - tørketrommel. Blandebatteri fra 2009.

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk til kald-loft, ventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende, boligens ventilasjonsanlegg er ikke i drift (se ventilasjon tekniske installasjoner). Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Luftespalte må monteres i dør/terskel for å oppnå luftsirkulasjon. Ventilasjon/avtrekk bør tilordnes, naturlig avtrekk er ikke tilfredsstillende etter dagens bruk/behov på våtrom. Se post for ventilasjon tekniske installasjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført via etasjeskiller, underliggende rom er kryperom/bod. Ingen tegn til unormale forhold.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Bad med flislagt gulv, våtromsplater på vegger og malt himling. sluk i gulv under badekar og under dusjkabinett. Bad renover i 2018 utført av eier som egeninnsats. nytt betonggulv inkl. gulvvarmekabler. Eier er ikke fagmann på våtrom.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Ba



Bad

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger med avslutning mot sokkelflis. Vindu i våt-sone. Det er utført sikring mot vannsøl, dokumentert med fotos.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med 2 stk sluker, en under badekar og en under dusjkabinett. Fliser avsluttes mot vegg med sokkelflis.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast-sluker fra byggeår der ny membran er klemt til sluk med klemring i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring (gjelder sluk under dusjkabinett).

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Membran syns ikke ved klemring, forholdet må undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitæranlegg med dusjkabinett, badekar, gulvmontert toalett, Innredning med benkeskap, sideskap, speilskap med lys og servant i innredning.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk over tak

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende, boligens ventilasjonsanlegg er ikke i drift (se ventilasjon tekniske installasjoner). Rommet har kun naturlig ventilasjon med avtrekk over tak.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Ventilasjon/avtrekk bør tilordnes, naturlig avtrekk er ikke tilfredsstillende etter dagens bruk/behov på våtrom. Se post for ventilasjon tekniske installasjoner. Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført via etasjeskiller, underliggende rom er kryperom/bod. Ingen tegn til unormale forhold.

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad i underetasje, flislagt gulv, panelte vegger og standard malte himlingsplater. Badet fremstår med enkel standard. Badet har sanitærutstyr med dusjkabinett, servant og wc.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad med høy alder, det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging og tilstand er ukjent. Badet er i tilknytning til planlagt basseng og derfor ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtromets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet er med høy alder og behov for oppgradering. El. vifte for avtrekk anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad underetasje



Bad underetasje

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad må oppgraderes, hulltaking er derfor ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Badet er med høy alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Oppgradering/renovering behøves der tilstand i konstruksjoner vil bli avdekket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type Sigdal fra 2012 med normal standard og normal mengde benker og skap. Benkeplate type laminat, flislagt vegg mellom benkeplate og overskap. Hvitevarer med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro. Komfyrvakt er ikke montert.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende, boligens ventilasjonsanlegg er ikke i drift (se ventilasjon tekniske installasjoner). Rommet har ventilator i kokesone der avtrekk ledes opp til kald-loft-

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekk ledes opp til kaldloft via kanaler tilhørende balansert anlegg som ikke er i drift. Løsning er ikke tilfredsstillende da dette kan føre til kondensering og skade over tid. Viser videre til ventilasjon tekniske anlegg videre i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Ventilasjonsanlegg må oppgraderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett ved inngang/vf med gulvbelegg på gulv, malt strie på vegger og standard malte himlingsplater.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue i forbindelse med bad i underetasje, badstue har laminatgulv, panelte vegger og panelt himling.

UNDERETASJE > BADSTUE

! TG 1 Teknisk anlegg

Badstueovn. Badstue har begrenset brukstid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Kobberrør skjult/åpent fra bereder/inntak på bod i underetasje til sanitærutstyr i boligen. Det er utført oppgraderinger på vaskerom og bad, vannrør/utstyr i selve rommet er skiftet i forbindelse med oppgraderinger.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrør er fra byggeår 40 år, kobberrør har begrenset levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Det er utført oppgraderinger på vaskerom og bad, avløp i selve rommet er skiftet i forbindelse med oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufting kloakk er avsluttet på kald-loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting kloakk bør ledes til over tak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Ventilasjon

Boligen ble på byggeåret anlagt med balansert ventilasjonsanlegg der aggregat ble montert på kald-loft med avtrekkskanaler fra våtrom og kjøkken til kald-loft. Dette var de første balanserte ventilasjonsanleggene som ble montert i bolighus og har svakheter. Lange kanaler og et aggregat plassert på kald-loft gir kondensering og dårlig funksjon, anlegget har derfor ikke vært benyttet som planlagt. Avtrekk går derfor opp på kald-loft via kanaler men har da ikke tilfredsstillende funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ventilasjonsløsningen må utbedres. Lange kanal-sterekk på kald-loft kan gi kondensproblematikk. Ventilator/luftehatter på tak anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ventilasjonsanlegg kaldloft



Ventilasjonsanlegg kaldloft

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Planlagt basseng i underetasje er klargjort med trekkør til bod/teknisk rom.

TG 1 Varmesentral

Boligen har eswa gulvvarme på stue, kjøkken, eswa takvarme på vaskerom, gang og soverom.
Bad 1 etg og bad underetasje har gulvvarme.
Varmepumpe i stue fra 2019.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert under trapp i underetasje. Det er montert gulvbelegg med oppbrett og sluk i gulv.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger montert. Støvsuger plassert i kryperom.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El anlegg med jordkabel til bolig. Sikringsskap plassert på bod i underetasje med automatsikringer/skrusikringer. Skjult lys og ledningsnett. Strøm til garasje via sikringsskap i bolig, garasjen har også eget strømanlegg (se poster for garasje videre i rapport).
El. kontroll utført 2021, utbedringer utført 2022.

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?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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

Tilstandsrapport

El. anlegg med normal standard.

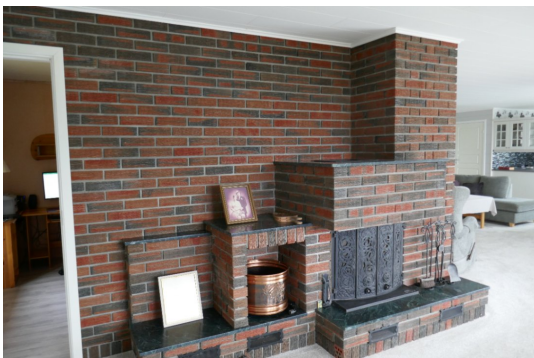
! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere montert i begge etasjer. Brannslukker-apparat montert. Rømningsveier til terreng i begge etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukke-apparat nytt fra 2025.
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

Boligen er anlagt på fjelltomt, deler av grunnmur er anlagt på fjell og deler av grunnmur er anlagt på utsprengte fjellmasser.

! TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drens og avløpsanlegg fra 1986, deler av drenering er oppgradert etter byggeår med ny drenering fasade vest. Det har vært vanninntrenging underetasje innredet rom under balkong, ny drenering montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplast mangler topp-list noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Topp grunnmursplast må tettes. Drenering må ha regelmessig tilsyn/kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong/lettklinkerblokker anlagt på fundamenter av betong. Grunnmur er utvendig bekledd med fasadestein.

! TG 1 Forstøtningsmurer

En mindre støttemur plassert i hage mot sør.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

! TG 0 Terrengforhold

Tomta er sørvendt, lett skrående og opparbeidet med plen, busker og trær.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløp med støpt septiktank og kommunal tømming. Overløp i grøft til sjøen.
Privat vannverk for grenda Månesaet.

! TG 1 Septiktank

Avløp med støpt septiktank og kommunal tømming. Overløp i grøft til sjøen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Eget bruk.

Byggeår

1986

Kommentar

Opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Frittstående garasje tidligere benyttet til næringsdrift.

Garasjen har betongplate på grunn og lav ringmur. Ordinære trekonstruksjoner over grunnmur med bindingsverksvegger og saltak av tre. Yttervegger er bekledd med tømmermannspanel, tak er tekket med blikkplater. Garasjen har loftsetasje over deler av arealet i 1 etg. Garasjen er isolert og innvendig bekledd, første etasje er oppdelt i 2 store rom og et teknisk rom. Loft er inndelt med 4 rom og wc, vann og avløp er innlagt. Strøm var på befaringstidspunkt tilkopledd boligens strømanlegg men har eget sikringsskap med strøm tilegnet næringsdrift.

Garasjen har 2 stk porter, 3 stk gangdører og vinduer i normal mengde til nevnte rom.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

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, garasje inngår	Kr.	6 857
Off. avgifter + vannavgift	Kr.	17 962
Vedlikehold	Kr.	33 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	58 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 050 000
Planlagt basseng	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 980 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	1 500 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 400 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 750 000
--	------------	------------------

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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	173			173	31
Underetasje	102			102	
SUM	275				31
SUM BRA	275				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang, Toalettrom, Vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom/kontor, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang, Bad		
Underetasje	Gang/trapperom, Soverom, Bod, Bod 2, Gang 2, Kjellerstue, Bad, Bod 3, Innredet rom klargjort for basseng., Badstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger med begrenset endringer av rominndeling.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ferdigattest foreligger ikke.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	195			195	
Loft	64			64	
SUM	259				
SUM BRA	259				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Verksted		
Loft	Innredet rom, Innredet rom, Innredet rom, Toalettrom, Gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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: Rom på loft vurderes som lagerrom. Eventuell omdisponering krever tiltak for rømningsvei.

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	253	22
Garasje	0	259

Kommentar

Enebolig

Innredet rom i underetasje over "basseng" inngår so P - rom.

Garasje

Arealet er beskrevet som S-rom selv om loftsetasje er innredet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Helge Kvalø	Takstingeniør
	Iris Marina, Snorre Jarl Solheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	80	76		0	1550.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Månesvegen 1505

Hjemmelshaver

Solheim Iris Marina, Solheim Snorre Jarl

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	80	139		0	3000 m ²	Gårdskart på nett	Eiet

Adresse

Månesvegen 1505

Hjemmelshaver

Iris og Snorre Solheim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i spredt bebyggelse på Måneset i Nærøysund kommune. Det er 26 km til Kolvereid med godt utbygget handels og servicetilbud, Kolvereid er 1 av 2 kommunesentra i kommunen. Måneset har barnehagetilbud. Skole, barnehage, dagligvarebutikk og enkelt servicetilbud i Ottersøy med avstand 22 km.

Adkomstvei

Eiendommen grenser til off. vei.

Tilknytning vann

Privat vannverk felles for grenda Måneset.

Tilknytning avløp

Privat septik, kommunal tømming.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomta er sørvendt og solrik med utsikt. Skrående tomt opparbeidet med plen, hage, busker og trær. Gårdsvei og oppstillingsplass er asfaltert. Trapper i tre fra oppstillingsplass/garasje opp til bolig.

Tinglyste/andre forhold

Tilleggstomt 5060 - 80/139 grenser mot boligeiendommen og inngår i denne takst.
Eiendommen har tinglyst sjørett med naustrett og adkomstrett som også inngår i denne takst.
Båtplass i småbåthavn på Eidshaug, leieforholdet kan mulig overtas. Forholdet må avklares.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 000	1985	Boligtomt med tilleggstomt og naustrett ved sjøen fradelt omkringliggende eiendom.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
T. T. FORSIKRING	548004		6 945 000	6 857
Kommentar				
Garasje med forsikringssum på kr 2.400.000,- og bolig inngår.				
Bolig med forsikringssum på kr 4.545.000,-. Fullverdibeløp synes noe lavt på bolig.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Til stede og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Skjøte			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	
2	10.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LI1530>

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