

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Baker Eides vei 5, 7980 TERRÅK

 BINDAL kommune

 gnr. 44,44, bnr. 61,458, snr. 0,0

Markedsverdi

550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 14.08.2024

Rapportdato: 23.08.2024

Oppdragsnr.: 18726-1096

Referansenummer: OM1073

Autorisert foretak: Takst Ytre Namdal AS

Vår ref: 24147/HK



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Helge Kvalø

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1955 med preg av begrenset vedlikehold og standardhevinger. Boligen fremstår med generelt lav standard, flere TG 2 og TG3 tilsier betydelige oppgraderings og vedlikeholdskostnader både utvendig og innvendig.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke av blikkplater anlagt på lekter med antatt papptekke som undertak anlagt på tre-tro synlig fra kald-loft. Taktekket er skiftet i senere tid med ukjent årstall.

Helbeslag på pipe over tak. Takrenner, spillblikk og nedløp av stål skiftet i senere tid. Tak-stige for feier er montert.

Bindingsverksvegger av tre med utvendig liggende kledning/et mindre areal med stående kledning fasade sør/vest.

Isolert kald-loft med sperrekonstruksjon.

Adkomst til kald-loft via luke/stige i gang på loft. Vinduer av tre med varierende alder og tilstand.

Vinduer fasade sør/vest hovedetasje og 2 etasje er skiftet i 1992, øvrige vinduer i samme etasjer er fra byggeåret med 2 lags kopletvinduer.

Vinduer i kjeller er fra byggeår med enkelt glass.

Ytterdør hovedinngang med glassfelt i dørblad og katteluke, dør har malt overflate. Dør er skiftet i senere tid.

Enkel ytterdør i tre til bi-inngang fra inngangsparti.

Utvendig betong-tarpp fra terreng til takoverbygget inngangsparti.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater 1 etasje og 2 etasje med parkett i stue og kjøkken, 1 stk soverom med lakkert tregulv, gulvbelegg for øvrig.

U-behandlet betonggulv i kjeller.

Veggoverflater med malte plater, maling/tapet på overflater. Stue har vegg med OKER-panel. Vegger i kjeller er med u-behandlet betong.

Himlinger 1 etasje og 2 etasje er med malte plater, standard tak-ess i 1 etasje.

Himling kjeller med panel.

Etasjeskiller av tre mellom etasjer.

Betonggulv på grunn i kjeller.

Radonmåling er ikke utført. Kjelleretasje er u-innredet og har begrenset med ventilering.

Teglsteinspipe med luftelyre fra byggeår.

Kjelleretasje er nedgravd i terrenget og gulv i kjeller ligger i snitt ca 1,3 m under terrengnivå.

Kjelleretasjen er u-innredet, kun et toalett fra byggeår er innredet

Malt tretrapp mellom etasjer.

Trapp mellom 1 etasje og 2 etasje er med tette opptrinn.

Trapp til kjeller er med enkel standard og noe bratt.

Innvendige dører første og 2 etasje med glatt finert overflate fra byggeår.

Kjeller har dører type furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med gulvbelegg på gulv og sluk i gulv, malte vegger og himling. Bad har servant og dusjkabinett. Gulvbelegg er anlagt på påstøpt betong. Varmekilde med vegg-ovn.

Gulv og vegger må oppgraderes som følge av alder og generell tilstand.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med generell enkel standard. Parkettgulv, malt strie på vegger og standard malte himlingsplater. Innredning skiftet antatt 1980. Kjøkken har ikke avtrekk fra kokesone.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom er med gulvbelegg på gulv, malte vegger og malt himling. Sanitærutstyr med gulvmontert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger av kobber med varierende alder/tilstand.

Avløpsrør av støpejern/plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe i stue, panelovner for øvbrig.

Varmtvannsbereder type FERRO TERM 200 I fra 1994 plassert i kjeller.

El. anlegg fra byggeår med el. tavle på vegg i gang på loft. Strømtilførsel via luftlinje.

Brannvarsler i gang 1 etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.

Drenering av ukjent type og oppbygging.

Grunnmur av betong nedgravd ca 1,4 m under terrengnivå.

Flat tomt.

Ukjent historikk. Opplysninger gitt etter beste skjønn og kjennskap til vann/avløp i naboeiendommer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	195 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	167 m ²
Totalpris	550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

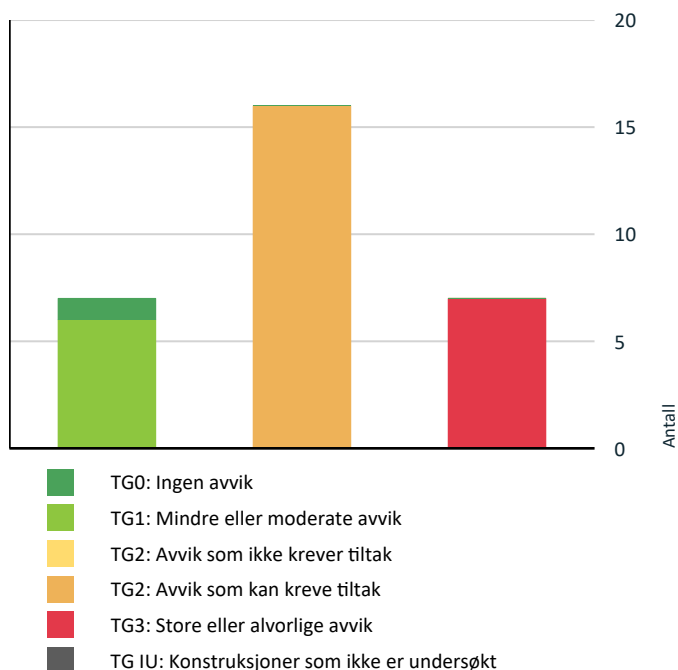
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

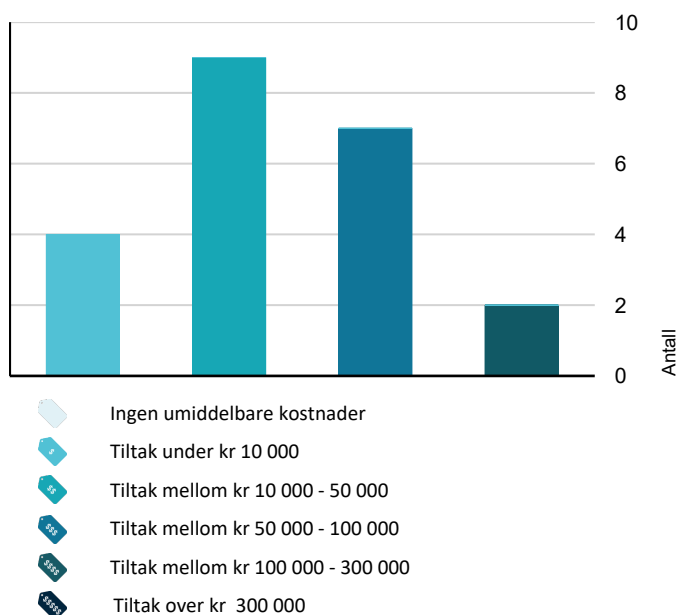
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er mangel på opplysninger om objektet da verge til hjemmelshaver har begrenset kjennskap til boligen og boligens historikk. Objektet takseres etter beste skjønn.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
 - ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
 - ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
 - ! **Våtrom > Andre etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
 - ! **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
 - ! **Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
 - ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
 - ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
 - ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
 - ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
 - ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
 - ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
 - ! **Våtrom > Andre etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
 - ! **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
 - ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
 - ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

 - ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Anvendelse
Boligformål

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Begrenset/minimalt med vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke av blikkplater anlagt på lekter med antatt papptekke som undertak anlagt på tre-tro synlig fra kald-loft. Taktekket er skiftet i senere tid med ukjent årstall.

Nedløp og beslag

Helbeslag på pipe over tak. Takrenner, spillblikk og nedløp av stål skiftet i senere tid. Tak-stige for feier er montert.

Vurdering av avvik:

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

Tak-nedløp er avsluttet over terreng.

Konsekvens/tiltak

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

Tak-vann bør ledes bort fra grunn/grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Bindingsverksvegger av tre med utvendig liggende kledning/et mindre areal med stående kledning fasade sør/vest.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Utvendig kledning preges av avskallet maling, sprekker og sår fasade øst over boligdel med med en etasje.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Alder og tilstand på kledning gjør at utskifting av kledning bør vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Isolert kald-loft med sperrekonstruksjon. Adkomst til kald-loft via luke/stige i gang på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Bærende/sentrale deler av takkonstruksjonen er fjernet.

Bæring i møne på kald-loft er fjernet.
Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

Bæring av sperrekonstruksjonen i møne må tilrindes/monteres.
Isolasjon på kald-loft er ført helt ut til tak-tro, dette gir fare for kondens og skader over tid. I tillegg anbefales montert ventilert i gavlvægger på kald-loft.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vinduer

Vinduer av tre med varierende alder og tilstand. Vinduer fasade sør/vest hovedetasje og 2 etasje er skiftet i 1992, øvrige vinduer i samme etasjer er fra byggeåret med 2 lags kopletvinduer. Vinduer i kjeller er fra byggeår med enkelt glass.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vinduer fra byggeår er med høy alder, begrenset levetid og dårlig isolasjonsevne, vinduer må påregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Oppgraderinger og standardhevinger må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Dører

Ytterdør hovedinngang med glassfelt i dørblad og katteluke, dør har malt overflate. Dør er skiftet i senere tid.

Enkel ytterdør i tre til bi-inngang fra inngangsparti.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig betong-tarpp fra terreng til takoverbygget inngangsparti.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Gulvoverflater 1 etasje og 2 etasje med parkett i stue og kjøkken, 1 stk soverom med lakkert tregulv, gulvbelegg for øvrig.

U-behandlet betonggulv i kjeller.

Veggoverflater med malte plater, maling/tapet på overflater. Stue har vegg med OKER-panel. Vegger i kjeller er med u-behandlet betong.

Himlinger 1 etasje og 2 etasje er med malte plater, standard tak-ess i 1 etasje.

Himling kjeller med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendige overflater er med generell slitasje og elde og preges av manglede oppgraderinger og standardhevinger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendige overflater må påregnes oppgradert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av tre mellom etasjer.
Betonggulv på grunn i kjeller.

TG 2 Radon

Radonmåling er ikke utført. Kjelleretasje er u-innredet og har begrenset med ventilering.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling anbefales, tiltak med god ventilering i kjeller vil redusere eventuell spredning av radon i boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med luftelyre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe og ildsteder er utgått på dato.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales montert nytt røykrør i pipe og montering av nye ildsteder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje er nedgravd i terrenget og gulv i kjeller ligger i snitt ca 1,3 m under terrengnivå. Kjelleretasjen er u-innredet, kun et toalett fra byggeår er innredet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktighet i kjeller indikerer manglende funksjon på drens og avløpsanlegg, tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjer.

Trapp mellom 1 etasje og 2 etasje er med tette opptrinn.

Trapp til kjeller er med enkel standard og noe bratt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyde og åpning i rekkverk må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører første og 2 etasje med glatt finert overflate fra byggeår.

Kjeller har dører type furu fyllingsdører.

VÅTROM

ANDRE ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad med gulvbelegg på gulv og sluk i gulv, malte vegger og himling. Bad har servant og dusjkabinett. Gulvbelegg er anlagt på påstøpt betong. Varmekilde med vegg-ovn.

Vurdering av avvik:

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

Bad er med høy alder, preg av slitasje og elde. Utettheter registrert i rørgjennomføringer på gulv og i beleggs-skjøter.

Konsekvens/tiltak

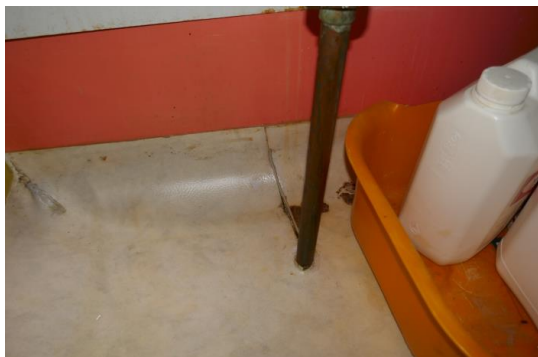
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Bad må påregnes totalrenoverert for å tilfredsstille dagens krav og behov.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Kjøkken med generell enkel standard. Parkettgulv, malt strie på vegger og standard malte himlingsplater. Innredning skiftet antatt 1980.

Årstall: 1980 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Fuktskjolder registrert på kjøkkengulv, dette skyldes andre årsaker enn lekkasjer. Generell slitasje over normalen.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Kjøkken må påregnes oppgradert på grunn av alder.



ANDRE ETASJE > BAD

⚠ TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gulv og vegger må oppgraderes som følge av alder og generell tilstand.

Vurdering av avvik:

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

Bad må totalrenoveres.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Bad må totalrenoveres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

⚠ TG 2 Overflater og innredning

HOVEDETASJE > KJØKKEN

⚠ TG 3 Avtrekk

Kjøkken har ikke avtrekk fra kokesone.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Avtrekk fra kjøkken og tillufts-ordning bør tilordnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er med gulvbelegg på gulv, malte vegger og malt himling. Sanitærutstyr med gulvmontert toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalett tilfredsstillende ikke krav.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Toalettrom med enkel standard, overflater og sanitærutstyr med preg av slitasje/elde. Avtrekk må tilordnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber med varierende alder/tilstand.

Vurdering av avvik:

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

Innvendige vannledninger med begrenset levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Med bakgrunn i boligens alder og tilstand på rør og sanitær må det påregnes oppgraderinger og standardhevinger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern/plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Lufting av kloakk med durgo-ventil i kjeller, lufting av kloakk anbefales ført til over tak. Anlegget er med høy alder og oppgraderinger må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har begrenset ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Avtrekk våtrom, avtrekk kjøkken og ventilering generelt må tilordnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Varmesentral

Varmepumpe i stue, panelovner for øvrig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpe med høy alder og anlegget er utgått på dato.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmepumpe må påregnes skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder type FERRO TERM 200 I fra 1994 plassert i kjeller.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsbereder med alder 30 år og har begrenset levetid.
Oppgraderinger må påregnes frem i tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

⚠ TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 fra byggeår med el. tavle på vegg i gang på loft. Strømtilførsel via luftlinje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1955 Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Anlegget må kontrolleres av fagperson.

Kostnadsestimat: Under 10 000

⚠ TG 3 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.

Brannvarsler i gang 1 etasje.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Flat tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent historikk. Opplysninger gitt etter beste skjønn og kjennskap til vann/avløp i naboeiendommer.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av ukjent type og oppbygging.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i fuktregistreringer i kjeller er det høyst sannsynlig behov for oppgraderinger av drens og avløpsanlegget. Dette bør ses i sammenheng med avløp for tak-vann.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong nedgravd ca 1,4 m under terrengnivå.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekkdannelser i mur registrert.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring må påregnes, dette bør ses i sammenheng med oppgraderinger av drensanlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Terrengforhold

Bygninger på eiendommen

Naust

**Anvendelse**

Eget bruk

Byggeår

1960

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Enkelt vedlikehold.

Kommentar

Antatt alder.

Beskrivelse

Naust ved sjøen ved Nessavegen, Naust er med enkel standard oppbygget med ordinære trekonstruksjoner og står i rekke med flere naust.

Naust er ikke besiktiget og opplysninger er gitt fra verge. Naust fremstår med lav standard og begrenset vedlikehold.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

167 m²/167 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 3 Gang, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Bad, 3 Soverom, 3 Bod

Andre bygg: Naust

Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 550 000

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 850 000

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

550 000

Konklusjon markedsverdi

550 000

Markedsvurdering

Boligeiendom med stor tomt beliggende sentralt på Terråk med gangavstand til handels og servicetilbud.

Bygningsmasse med preg av begrenset vedlikehold og standardhevinger.

Markedet for boliger er begrenset på stedet, vurdert markedsverdi bærer preg av dette samt boligens tekniske tilstand

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nessaveien 8 ,7980 TERRÅK 135 m ² 1980 4 sov	20-06-2017	990 000	850 000	0	850 000	6 296
2 Baker Eides vei 7 ,7980 TERRÅK 112 m ² 1954 3 sov	03-07-2024	590 000	600 000	0	600 000	5 357
3 Baker Eides vei 1 ,7980 TERRÅK 126 m ² 1952 4 sov	11-12-2011	0	400 000	0	400 000	3 175
4 Baker Eides vei 1 ,7980 TERRÅK 126 m ² 1952 4 sov	24-10-2017	510 000	211 000	0	211 000	1 675

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

Kommunale avgifter estimat	Kr.	17 000
Forsikring beløp 2022	Kr.	12 000
Faste vedlikeholdskostnader estimat	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	44 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	700 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	700 000

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.	140 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	140 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	850 000
--	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

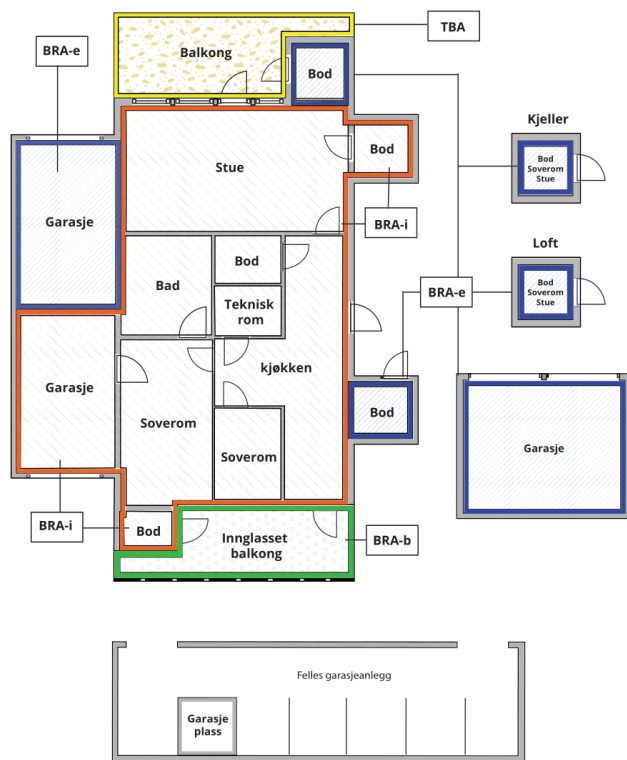
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	62			62	6
Andre etasje	47			47	
Kjeller	58			58	
SUM	167				6
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang , Gang/trapperom, Bi-inngang, Gang 2, Toalettrom , Stue , Kjøkken		
Andre etasje	Gang/trapperom , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Bod , Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Kald-loft er anlagt med gulv for lagring. Lav høyde med 1,2 m mønehøyde og skrå til 0 m mot yttervegger, arealet inngår ikke i arealberegning

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Loftsetasje mangler rømningsvei.

Naust

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	28			28	
SUM	28				
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Naustrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	109	58
Naust	0	28

Kommentar

Enebolig

Kjeller er beregnet som S-rom med bakgrunn i etasjens stand og tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2024	Helge Kvalø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1811 BINDAL	44	61		0	1519.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Baker Eides vei 5

Hjemmelshaver

Imøy Hans Angell

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1811 BINDAL	44	458		0	103 m ²	Gårdskart på nett, matrikkelbrev.	Eiet

Adresse

7980 Terråk

Hjemmelshaver

Hans Angell Imøy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert byggefelt på Terråk i Bindal kommune. Terråk er kommunesenteret i Bindal med administrasjon, skole, barnehage og enkelt handels og servicetilbud. Det er gangavstand til skoler, butikk og enkelt servicetilbud. Naust ved sjøen ved Nessaveien inngår i takst.

Adkomstvei

Gårdsvei/sidevei felles med nabo ca 150 m til off. vei.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Stor tomt på flatt terreng, enkelt opparbeidet med plen, busker og trær. Utearealer preges av manglende stell/vedlikehold.

Tinglyste/andre forhold

Ingen andre kjente forhold ut over opplyst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
0	2009	Gave	Eiendommen er ikke omsatt på fritt marked.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.08.2024	Ingen opplysningen, salg skal foregå via verge.	Gjennomgått		Nei
Megler	14.08.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	14.08.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Kontaktperson er verge uten kjennskap til bygningen.	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	14.08.2024	Meglerinfo	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.08.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OM1073>

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