

Tilstandsrapport

 Firemannsbolig

 Arnold Traanas vei 74, 7900

 NÆRØYSUND kommune

gnr. 211, bnr. 45

Andelsnummer 2

Markedsverdi

1 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 30.05.2024

Rapportdato: 06.06.2024

Oppdragsnr.: 18726-1083

Referansenummer: IS1569

Autorisert foretak: Takst Ytre Namdal AS

Vår ref: 24118/HK



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Helge Kvalo

Helge 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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
- 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.

! 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 strakstiltak 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.

	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

Leilighet fra 2017 med normal standard og normalt vedlikehold. Leilighet preges av pent bruk.

Firemannsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke av papp på skråtak med ca 6 grader takvinkel. Papptekking anlagt på undertak av OSB-plater. Tak er ikke besiktiget på grunn av høyde og manglende tilkomst.

Takrenner og nedløp av stål, tak-vann ledes til rør i grunnen. Vindskier og stormbord av tre. Stormbord er belagt med stålbeslag.

Bindingsverksvegger av tre utvendig bekledd med liggende trepanel type Møre Royal.

Takkonstruksjon med ca 6 grader skråtak. Luftet tak-konstruksjon med lufting mellom osb-plater og undertak/duk anlagt på sperrer/åser. Takvinkel på 6 grader derfor ingen kald-loft eller adkomst over himling i 2 etg.

Ytterdør av tre med malt overlate, 1 stk lite glassfelt i dørblad.

Balkongdør av tre med glass. Adkomst fra stue til balkong mot øst.

Balkong fasade øst med adkomst fra stue, deler av balkong er tak-overbygget.

Utvendig tretrapp i impregnert materiale fra terreng til inngang andre etasje. Det er felles balkong/inngangsparti med naboileilighet fasade vest. Trapp og inngangsparti er takoverbygget. Under utvendig trapp er det bygget bod som benyttes av borettslaget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater med laminat, fliser på gulv ved ytterdør/inngangsparti med gulvvarme.

Vegger med malte mdf-plater alle rom unntatt bad.

Standard malte himlingsplater type tak-ess alle rom.

Etasjeskiller av tre mellom etasjer. God lydisolering i følge eier.

Leilighet ligger i 2 etasje, fare for radomspredding er ikke relevant.

Innvendige dører type lette fyllingsdører, malt overflater.

Vaskerom/teknisk rom har veggplater type malt mdf-plater. Type plater er lite egnet for våte rom.

Rominndeling er endret etter byggeår, stue er utvidet på bekostning av 1 stk soverom. I den forbindelse er tilsynelatende laminatgulv og himlingsplater skiftet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med normal standard etter byggeårets krav og normer.

Vegger er bekledd med våtromsplater avsluttet på alu-sokkellist. Taklist i overgang vegg/tak.

Flislagt gulv med sokkelflis langs vegger og gulvvarme.

Plast-sluk under dusjkabinett. Dusjkabinett må flyttes for kontroll/vedlikehold.

Innredning med glatte fronter. Benkeskap med nedfelt servant, hylle/speilskap over servant.

Sanitærutstyr med dusjkabinett, servant i innredning og veggmontert toalett.

Balansert ventilasjon, sentral på vaskerom/teknisk rom.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å finne unormale forhold.

Vaskerom/tekn. rom

Vaskerom/teknisk rom benyttes kombinert.

Rommet er utstyrt med vaskemaskin og tørketrommel.

Vegger bekledd med malte veggplater type mdf. Plater er avsluttet med overlapp til gulvbelegg med oppbrett.

Standard malte himlingsplater.

Gulvbelegg med oppbrett til bak veggplater.

Begrenset fall til sluk, det er mål 6 mm fra gulv ved terskel til sluk. Forholdet forutsetter tett utførelse i døråpning under terskel og mellom terskel/dørkarm. Forholdet må undersøkes nærmere.

Sluk i gulv med klemring mellom sluk og gulvbelegg.

Hyller og skap er montert.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Balanser ventilasjonsanlegg, sentral plassert på samme rom.

Vaskerom er plassert mot yttervegger. Bruksvann ledes direkte til sluk og vannsøl av bruksvann oppstår ikke i rommet. Det er foretatt fuktkontroll ved måling på utsatte områder på gulv og vegger uten å finne negative forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med normal mengde benker og skap. Kjøkkenøy mellom stue og kjøkken.

Avtrekk fra kjøkken via kjøkkenventilator ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Rør i røranlegg fra teknisk rom til sanitærutstyr i leiligheten.

Avløpsrør av pålast.

Balansert ventilasjon, sentral på teknisk rom. Det er tid for utskifting av filter etter vedlikeholdsprosedyrer.

Panelovn i stue, gulvvarme på bad og under flis i gang.

Varmtvannsbereder 200 l plassert på vaskerom/teknisk rom.

Brannslukkeapparat plassert på teknisk rom/vaskerom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er anlagt på fjell og fylling med pukk/stein.

Drenering av ukjent type og oppbygging.

Tomta er lett skrående, østvendt. Opparbeidet med plenarealer.

Vann og avløp fra offentlig anlegg med stikkledninger inn til bolig.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	63 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	58 m ²
Totalpris	2 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Firemannsbolig

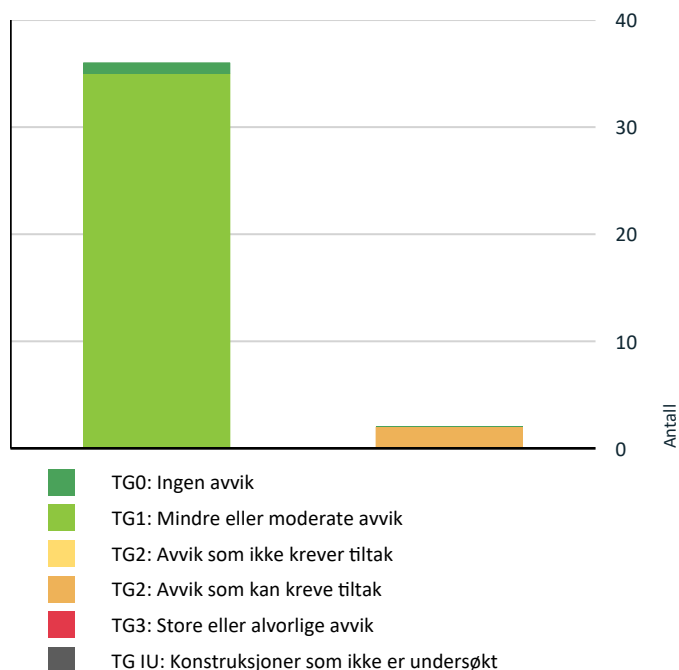
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

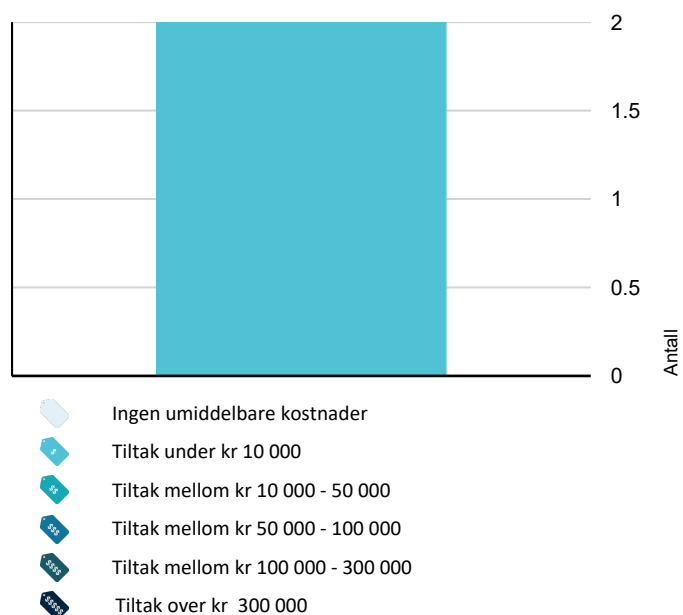
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Firemannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

FIREMANNSBOLIG



Byggeår
2017

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold, noe el. anlegg er oppgradert.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekke av papp på skråtak med ca 6 grader takvinkel. Papptekking anlagt på undertak av OSB - plater. Tak er ikke besiktiget på grunn av høyde og manglende tilkomst.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål, tak-vann ledes til rør i grunnen. Vindskier og stormbord av tre. Stormbord er belagt med stålbeslag.

Veggkonstruksjon

Bindingsverksvegger av tre utvendig bekledd med liggende trepanel type Møre Royal.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med ca 6 grader skråtak. Luftet tak-konstruksjon med lufting mellom osb-plater og undertak/duk anlagt på sperrer/åser. Takvinkel på 6 grader derfor ingen kald-loft eller adkomst over himling i 2 etg.

Vinduer

Dører

Ytterdør av tre med malt overlate, 1 stk lite glass-felt i dørblad. Balkongdør av tre med glass. Adkomst fra stue til balkong mot øst.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fasade øst med adkomst fra stue, deler av balkong er tak-overbygget.

Utvendige trapper

Utvendig tretrapp i impregneret materiale fra terreng til inngang andre etasje. Det er felles balkong/inngangsparti med naboileilighet fasade vest. Trapp og inngangsparti er takoverbygget.

Andre utvendige forhold

Under utvendig trapp er det bygget bod som benyttes av borettslaget.

INNENDIG

Overflater

Gulvoverflater med laminat, fliser på gulv ved ytterdør/inngangsparti med gulvvarme.
Vegger med malte mdf-plater alle rom unntatt bad.
Standard malte himlingsplater type tak-ess alle rom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av tre mellom etasjer. God lydisolering i følge eier.

Radon

Leilighet ligger i 2 etasje, fare for radomspreddning er ikke relevant.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Radonmåling er ikke utført.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører type lette fyllingsdører, malt overflater.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Vaskerom/teknisk rom har veggplater type malt mdf-plater. Type plater er lite egnet for våte rom.
Rominndeling er endret etter byggeår, stue er utvidet på bekostning av 1 stk soverom. I den forbindelse er tilsynelatende laminatgulv og himlingsplater skiftet.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med normal standard etter byggeårets krav og normer.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er bekledd med våtromsplater avsluttet på alu-sokkellist. Taklist i overgang vegg/tak.

Vurdering av avvik:

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

Vindu i våtzone.

Mangelfull fuging mellom veggplate og alu-sokkellist.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vindu i våtzone: Bad har dusjkabinett og vegger blir ikke belastet med bruksvann på vegger. Rommet fungerer derfor med dette avviket.
Mangelfull fuging mellom veggplater og sokkel-list: Forholdet må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med sokkelflis langs vegger og gulvvarme.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast-sluk under dusjkabinett. Dusjkabinett må flyttes for kontroll/vedlikehold.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med glatte fronter. Benkeskap med nedfelt servant, hylle/speilskap over servant.
Sanitærutstyr med dusjkabinett, servant i innredning og veggmontert toalett.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, sentral på vaskerom/teknisk rom.

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å finne unormale forhold.

ETASJE > VASKEROM/TEKN. ROM

Generell

Vaskerom/teknisk rom benyttes kombinert. Rommet er utstyrt med vaskemaskin og tørketrommel.

ETASJE > VASKEROM/TEKN. ROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger bekledd med malte veggplater type mdf. Plater er avsluttet med overlapp til gulvbelegg med oppbrett.
Standard malte himlingsplater.

ETASJE > VASKEROM/TEKN. ROM

! TG 1 Overflater Gulv

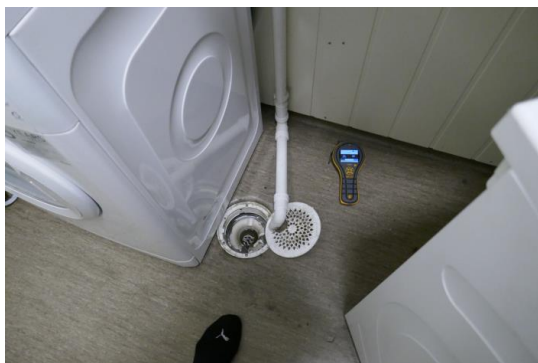
Tilstandsrapport

Gulvbelegg med oppbrett til bak veggplater. Begrenset fall til sluk, det er mål 6 mm fra gulv ved terskel til sluk. Forholdet forutsetter tett utførelse i døråpning under terskel og mellom terskel/dørkarm. Forholdet må undersøkes nærmere.

ETASJE > VASKEROM/TEKN. ROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv med klemring mellom sluk og gulvbelegg.



ETASJE > VASKEROM/TEKN. ROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Hyller og skap er montert.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

ETASJE > VASKEROM/TEKN. ROM

! TG 1 Ventilasjon

Balanser ventilasjonsanlegg, sentral plassert på samme rom.

ETASJE > VASKEROM/TEKN. ROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom er plassert mot yttervegger. Bruksvann ledes direkte til sluk og vannsøl av bruksvann oppstår ikke i rommet. Det er foretatt fuktkontroll ved måling på utsatte områder på gulv og vegger uten å finne negative forhold.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med normal mengde benker og skap. Kjøkkenøy mellom stue og kjøkken.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkken via kjøkkenventilator ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i røranlegg fra teknisk rom til sanitærutstyr i leiligheten.

Tilstandsrapport

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av pålast.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, sentral på teknisk rom. Det er tid for utskifting av filter etter vedlikeholdsprosedyrer.

! TG 1 Varmesentral

Panelovn i stue, gulvvarme på bad og under flis i gang.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder 200 l plassert på vaskerom/teknisk rom.

! 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.

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

Spørsmål til eier

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

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

Det er utført mindre tilleggsmontering av lys og stikk i senere tid.

! TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkeapparat plassert på teknisk rom/vaskerom.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er anlagt på fjell og fylling med pukk/stein.

! TG 1 Drenering

Drenering av ukjent type og oppbygging.

! TG 0 Terrengforhold

Tomta er lett skrående, østvendt. Opparbeidet med plenarealer.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Vann og avløp fra offentlig anlegg med stikkledninger inn til bolig.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Eget bruk

Byggeår

2017

Kommentar

Standard

Enkel standard

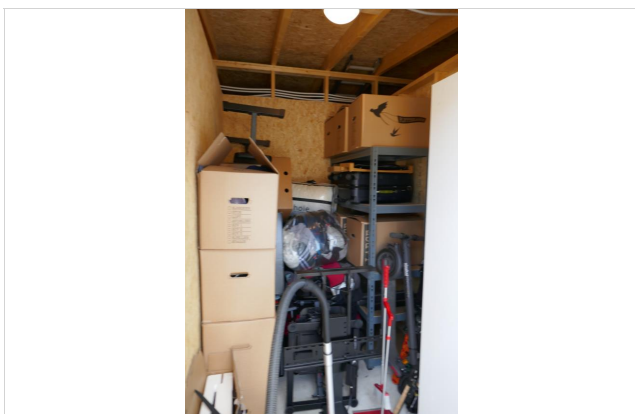
Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Bod i felles bygg med boder for naboileiligheter.

Oppbygging med plate på grunn og ordinære trekonstruksjoner over med bindingsverksvegger og saltak av tre.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

58 m²/58 m²

Firemannsbolig: Gang, Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 300 000

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 andelsbolig

Kr 1 900 000

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 uten fradrag

2 250 000

Tillegg for andel fellesformue + 47 975

Fradrag for andel felles gjeld - 997 500

Konklusjon markedsverdi

1 300 000

Markedsvurdering

Leilighet i 2 etasje i 4-mannsbolig med pen beliggenhet.
Bygningsmasse med normal standard.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Arnold Tranaas' vei 82 ,7900 RØRVIK 42 m ² 2017 1 sov	09-02-2021	890 000	890 000	857 500	1 747 500	41 607
2 Arnold Tranaas' vei 92 ,7900 RØRVIK 42 m ² 2017 1 sov	02-03-2021	890 000	860 000	857 500	1 717 500	40 893
3 Arnold Tranaas' vei 88 ,7900 RØRVIK 58 m ² 2018 2 sov	05-09-2022	1 230 000	1 270 000	1 062 500	2 332 500	40 216
4 Arnold Tranaas' vei 108 ,7900 RØRVIK 58 m ² 2018 2 sov	23-05-2022	1 230 000	1 230 000	1 062 500	2 292 500	39 526
5 Arnold Tranaas' vei 78 ,7900 RØRVIK 54 m ² 2017 2 sov	16-04-2020	990 000	900 000	997 500	1 897 500	35 139
6 Arnold Tranaas' vei 86 ,7900 RØRVIK 71 m ² 2017 2 sov	19-07-2021	1 290 000	1 200 000	1 262 500	2 462 500	34 683

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

Vedlikehold	Kr.	6 100
Felleskostnader	Kr.	8 381
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	14 500

Teknisk verdi bygninger

Firemannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Firemannsbolig	Kr.	1 680 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 700 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 900 000
--	------------	------------------

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

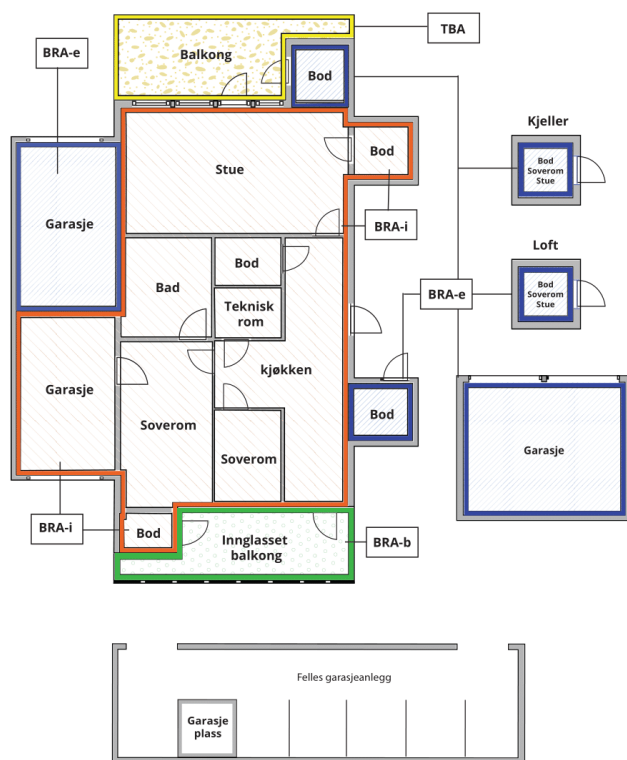
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Firemannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	58			58	21		58
SUM	58				21		58
SUM BRA	58						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang/åpen løsning , Soverom , Bad , Stue/kjøkken , Vaskerom/tekn. rom		

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 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:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	5			5			5
SUM	5						5
SUM BRA	5						

Romfordeling

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

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 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:

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)
Firemannsbolig	58	0
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2024	Helge Kvalø	Takstingeniør
	Torstein Neehar Storvik	Kunde



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	211	45		0		Gårdskart	Eiet
Adresse							
Arnold Traanas vei 74							
Hjemmelshaver							
Torstein Neehar Storvik							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
74/Tranaastunet Borettslag	919167831	74	Tommy Eliassen	Torstein Neehar Storvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
2	5 000 22.05.2024	997 500 31.12.2023	47 975 31.12.2023	997 500 31.12.2023

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	932 955
Omløpsmidler:	975 466	Samlet innskuddskapital:	43 046
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 41 940 000
Disponible midler:	802 096	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	41 983 046

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert byggefelt 2 km sør for Rørvik, Nærøysund kommune. Borettslag med 4 stk separate bygg med 2 etasjer, felles bod-bygg for hele borettslaget i området.

Takstobjekt ligger i 2 etasje på bygg med 4 stk boenheter.

Adkomstvei

Eiendommen grenser til kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Regulert boligfelt.

Om tomten

Tomta er flat, opparbeidet med plenarealer og asfaltert adkomst og oppstillingsplass/gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ingen andre kjente forhold ut over fremlagt.

Forsikring

Selskap

Fremtind Forsikring

Avtalenr

17525238

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles forsikring for borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.06.2017		Gjennomgått	0	Nei
Kvitt. off. avgifter			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier	30.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei
Forsikringsavtale			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	04.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	26.05.2024		Ikke gjennomgått	0	Nei
Årsberetning/regnskap	04.06.2024		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.

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.
- Fuktøk: 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 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 areale som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IS1569>

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