


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øksenvågveien 153, 6530 AVERØY

 AVERØY kommune

 gnr. 52,52, bnr. 961,826, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 390 m² BRA-i: 297 m²



Befaringsdato: 09.08.2024

Rapportdato: 30.08.2024

Oppdragsnr.: 22028-1080

Referansenummer: JD1142

Autorisert foretak: Bygg-Con AS

Sertifisert Takstingeniør: Runar Meek

Vår ref:



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.

Bygg-Con AS

Bygg-Con AS består av en Takstingeniør MNT og en Takstfullmektig MNT. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Selskapet takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringseiendommer



Rapportansvarlig

Runar Meek

Uavhengig Takstingeniør

runar@bygg-con.no

952 34 014

Medansvarlig

Pål Rune Meek

Uavhengig Takstingeniør

paal.meek@bygg-con.no

473 12 312



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

Boligen ligger i et etablert barnevennlig boligområde i Øksenvågen ved Sveggen. God beliggenhet med fine sol og lysforhold. Fin utsikt over Øksenvågen. Ca 15 min kjøring til Kristiansund sentrum med alle fasiliteter.

Tomten er flat, og er opparbeidet med plenareal, beplantning og store arealer med markterrasser og grus. Parkering på egen tomt og i dobbelgarasje.

Tomten har også en nausttomt knyttet til seg.

Utvendig er boligens tak belagt med betongtakstein, mens veggene er kledd med stående kledning. Vinduene er stort sett 2-lags tre vinduer.

Innvendig er boligens primærrum preget av parkett, laminat og flis på gulv. Vegger er belagt med MDF-plater eller tilsvarende, tapet, malt strie og flis. Overflater på himlinger av tak-ess plater og MDF panel. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Se kommentarer på hver enkelt bygningsdel under konstruksjoner.

Dobbelgarasje satt opp på støpt plate. Yttervegger av bindingsverk med utvendig stående bordkledning. Takformen er et valmet tak, og taket er tekket med Zanda takstein. Bygget består av en garasje og to boder. Garasjen og den ene boden er isolert og platelagt. Den andre boden er kledd med kledning. To stålportar i front som begge er montert til portåpner.

-Elbillader

-Varmepumpe

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i hvitt stål. Den ene halvdel av taket er fra byggeår, mens den andre halvdel er fra boligen ble påbygd, ca 2006.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i hvitt stål

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning.

Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler.

Boligen har vinduer med 2-lags glass i malte trekarmar. Vinduene er fra perioden 2000 til 2007.

Det er malt hovedytterdør. Balkongdører er malte tredører. Dørene til bodene er malte tredører.

Det er montert en markterrasse på baksiden og på siden av huset. Den er montert med spaltekke.

Det er også montert en markterrasse med utgang fra stuen. Den er også montert med spaltekke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligens primærrum preget av parkett, laminat og flis på gulv. Vegger er belagt med MDF-plater eller tilsvarende, tapet, malt strie og flis. Overflater på himlinger av tak-ess plater og MDF panel.

Boligen er utført med ringmurer og støpt dekke. Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området moderat til lav forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Murt elementpipe. Pusset utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak.

Kakkelovn i stue

Innerdører er hvitmalt formpressede dører i profilert utførelse. Noen av dørene er heltre furudører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Gulv er belagt med flis med elektriske varmekabler. Vegger er kledd med tapet. Himling er belagt med tak-ess.

•Vegghengt stålvaskekar

•Varmtvannsbereder

•Opplegg for vaskemaskin

Vegger er kledd med tapet. Himling er belagt med tak-ess.

Gulv er belagt med flis med elektriske varmekabler

Sluk av plast.

•Vegghengt stålvaskekar

•Varmtvannsbereder

•Opplegg for vaskemaskin

Utstyr er ikke funksjonstestet

Boligens ventilasjon er basert på mekanisk avtrekk med vifte på loft. Tilluft via ventiler.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted.

Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Bad

Gulv er belagt med flis med elektriske varmekabler. Vegger er kledd med flis. Himling er belagt med tak-ess med spotter.

•Hvit baderomsinnredning med skap i profilert utførelse. Heldekkende servant. Speil med hylle og lys over innredning. To høyskap på hver sin side av innredningen.

•Dusjnise

•Badekar

•Gulvmontert toalett

Vegger er kledd med flis. Himling er belagt med tak-ess med spotter.

Gulv er belagt med flis med elektriske varmekabler

Sluk av plast

•Hvit baderomsinnredning med skap i profilert utførelse. Heldekkende servant. Speil med hylle

Beskrivelse av eiendommen

og lys over innredning. To høyskap på hver sin side av innredningen.

- Dusjnische
- Badekar
- Gulvmontert toalett

Utstyr er ikke funksjonstestet

Boligens ventilasjon er basert på mekanisk avtrekk med vifte på loft. Tilluft via ventiler.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Bad 2

Gulv er belagt med flis med elektriske varmekabler. Vegger er kledd med flis. Himling er belagt med MDF panel med spotter.

• Baderomsinnredning med utskjæringer og skuffer og skap i profilert utførelse. Benkeplate med underlimt servant. Speil i samme stil over innredning.

- Dusjkabinett
- Veggmontert toalett

Vegger er kledd med flis. Himling er belagt med MDF panel med spotter.

Gulv er belagt med flis med elektriske varmekabler.

Sluk av plast. Synlig membran klemt i slukring.

• Baderomsinnredning med utskjæringer og skuffer og skap i profilert utførelse. Benkeplate med underlimt servant. Speil i samme stil over innredning.

- Dusjkabinett
- Veggmontert toalett

Utstyr er ikke funksjonstestet

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Gulv er belagt med flis med elektriske varmekabler. Vegger er kledd med tapet. Himling er belagt med tak-ess.

• Eik kjøkkeninnredning i U-form, med overskap og underskap i profilert utførelse. Mørk benkeplate med nedfelt platetopp og vask med to kummer og avrenningsplate. Innebygd stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og mikrobølgeovn. Messing ventilatorhette

Utstyr er ikke funksjonstestet
Ventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har både rør i rør vannledninger og kobberledninger

Boligen er utført med synlige sluker og avløpsrør i plast.

Boligens ventilasjon er basert på mekanisk avtrekk som trekker luft ut ifra våtrom og tilluft via ventiler. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken.

Tilluft via ventiler.

Boligen har luft til luft varmepumpe i gang
OSO RS 200 - 2kw

Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringskap.

Røykvarsler og slukkeapparat

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Men det er trolig sprengsteinfylling.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelse, men det er trolig drenering fra byggeår

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Men grunnmur er trolig utført med støpt ringmur og isolert og støpt betongplate.

Det er forstøtningsmurer i betongstein

Tomten er flat, og er opparbeidet med plenareal, beplantning og store arealer med markterrasser og grus

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er trolig ifra byggeår.

Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

Septiktank fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sjøtomt med flytebrygge

• Det foreligger ikke tegninger

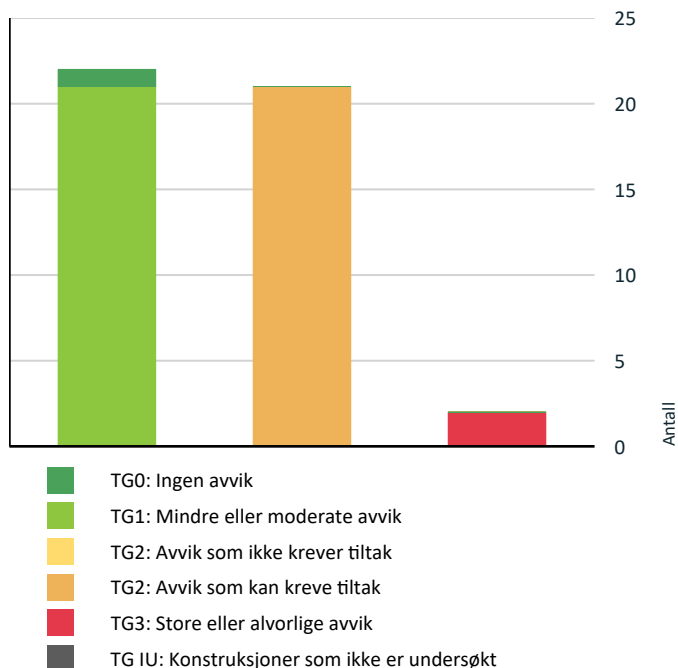
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvik i rominndeling fra tegning.

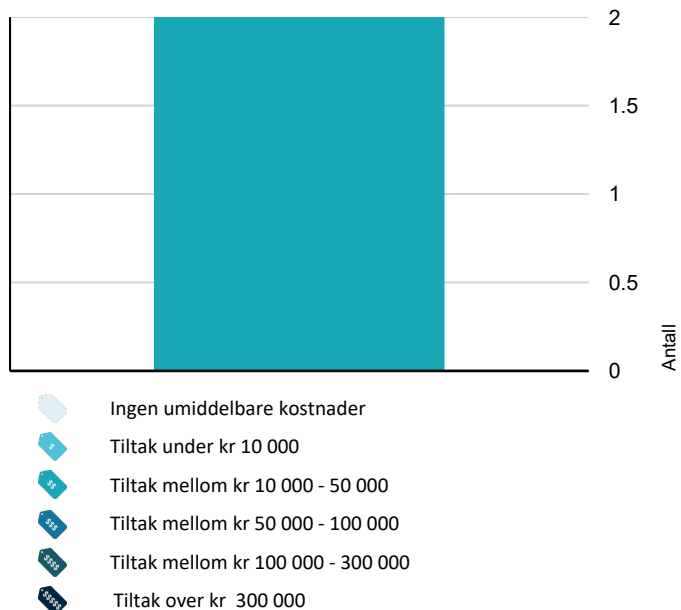
Sammendrag av boligens tilstand

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 forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juni 1992. nr 93. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Takstmann er ikke kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i rapporten. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningen ble oppsatt (relatert til byggeforskriftene som var gjeldende ved oppføringstidspunktet). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er lovlig oppført og godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **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 > Septiktank** [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bolig fra 200 og 2007

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

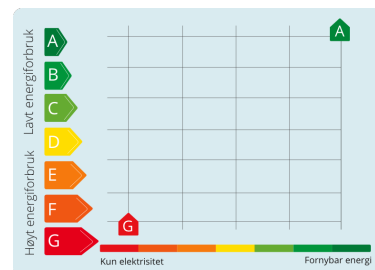
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Iflg eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard

Utvendig er boligens tak belagt med betongtakstein, mens veggene er kledd med stående kledning. Vinduene er stort sett 2-lags tre vinduer.

Innvendig er boligens primærrom preget av parkett, laminat og flis på gulv. Vegger er belagt med MDF-plater eller tilsvarende, tapet og flis. Overflater på himlinger av tak-ess plater og MDF panel.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Se kommentarer på hver enkelt bygningsdel under konstruksjoner

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Byggeår
2006	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med bad, soverom og stue mot vest

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i hvitt stål. Den ene halvdelen av taket er fra byggeår, mens den andre halvdelen er fra boligen ble påbygd, ca 2006.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i hvitt stål

Vurdering av avvik:

- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Noen nedløp har rustmerker

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Nedløpene bør behandles

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning.

Vurdering av avvik:

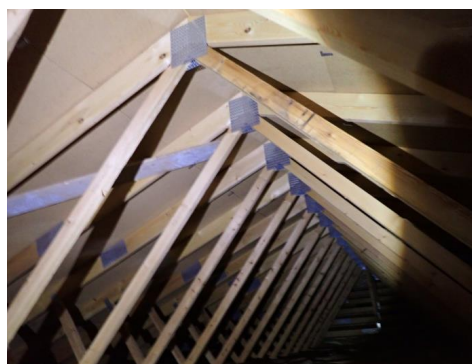
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går helt ned i terrassen. Står da i fare for å være oppfuktet fra snø/regn over lengre tid. Bordkledning er utført med lusing og ikke musbånd. Dette begrenser luftingen.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå TG 1 må avvikene utbedres.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Takgjennomføringer utført uten mansjetter for tetting. Ved raften er ventilasjonskassetter noe sammenklemt. Dette begrenser luftingen til kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

For å oppnå TG 1, må avvikene utbedres.

Vinduer

Boligen har vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer. Vinduene er fra perioden 2000 til 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vannbrett er montert uten beslag. Vannbrett over vinduet er utenpåliggende og går ikke inn på vindtetting.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

For å oppnå TG 1, må avviket utbedres.

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Det er malt hovedytterdør. Balkongdører er malte tredører. Dørene til bodene er malte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vannbrett er montert uten beslag. Se beskrivelse under vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er montert en markterrasse på baksiden og på siden av huset. Den er montert med spalเต็ดেকে.
Det er også montert en markterrasse med utgang fra stuen. Den er også montert med spalเต็ดেকে.



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er boligens primærrom preget av parkett, laminat og flis på gulv. Vegger er belagt med MDF-plater eller tilsvarende, tapet, malt strie og flis. Overflater på himlinger av tak-ess plater og MDF panel.

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er utført med ringmurer og støpt dekke.

! TG 2 Radon

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området moderat til lav forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

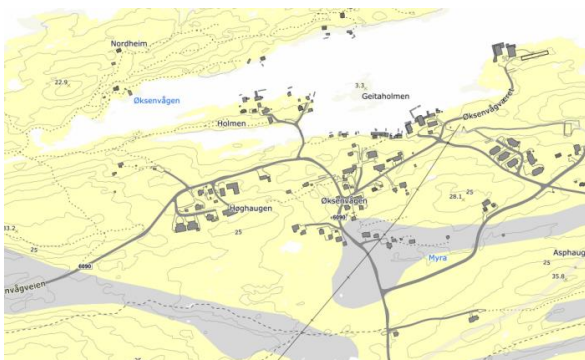
Årstill: 2024 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



! TG 3 Pipe og ildsted

Murt elementpipe. Pusset utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak. Kakkellovn i stue

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

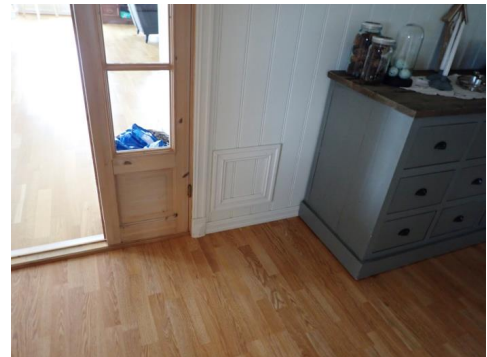
Det er riss i overflaten på pussen. Det er ikke påvist skader i pipeløpet. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 30cm fra feieluke. Dette er anmerket med TG 3. Ved rapport fra feier er dette ikke særskilt kommentert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det foreligger ingen krav fra feiervesenet om krav til utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Innvendige dører

Innerdører er hvitmalte formpressede dører i profilert utførelse. Noen av dørene er heltre furudører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Gulv er belagt med flis med elektriske varmekabler. Vegger er kledd med tapet. Himling er belagt med tak-ess.

- Vegghengt stålvaskekar
- Varmtvannsbereder
- Opplagg for vaskemaskin



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med tapet. Himling er belagt med tak-ess.

Vurdering av avvik:

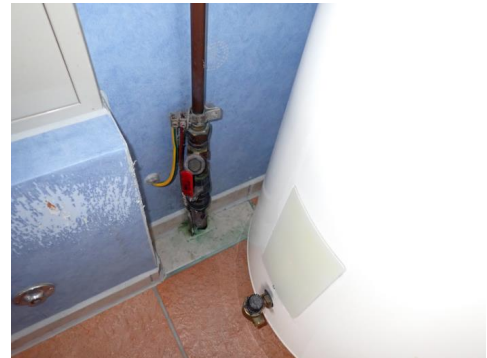
- Tapetskjøter er ikke tette

Det er påvist sår og merker i tapet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak for å få ett tett våtrom.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med flis med elektriske varmekabler

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

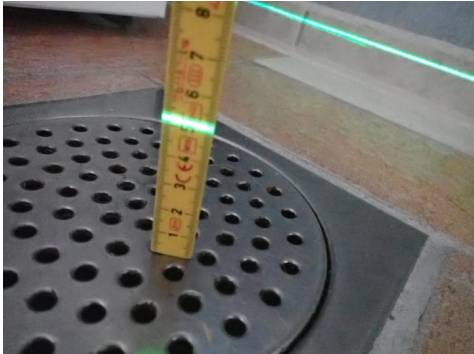
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG 1, må avviket utbedres.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er umulig å se om det er membran i klemt i slukring. Anbefaler å innhente dokumentasjon om mulig.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > VASKEROM

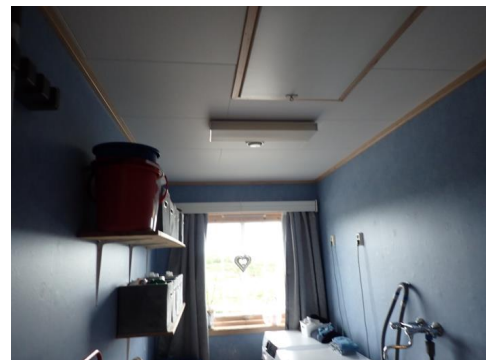
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Vegghengt stålvaskekar
 - Varmtvannsbereder
 - Opplegg for vaskemaskin
- Utstyr er ikke funksjonstestet

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på mekanisk avtrekk med vifte på loft. Tilluft via ventiler.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger: Utført av takstmann på besiktigelsesdagen.

Tilstandsrapport

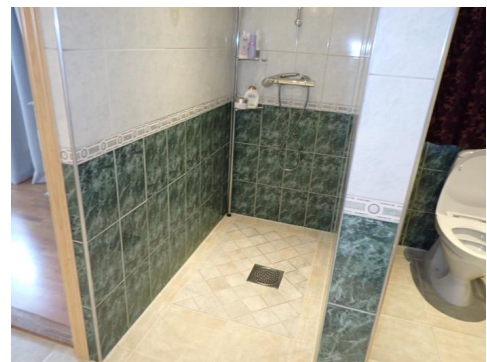


1. ETASJE > BAD

Generell

Gulv er belagt med flis med elektriske varmekabler. Vegger er kledd med flis. Himling er belagt med tak-ess med spotter.

- Hvit baderomsinnredning med skap i profilert utførelse. Heldekkende servant. Speil med hylle og lys over innredning. To høyskap på hver sin side av innredningen.
- Dusjnische
- Badekar
- Gulvmontert toalett



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med flis. Himling er belagt med tak-ess med spotter.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med flis med elektriske varmekabler

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

for å oppnå TG 1 må avvikene utbedres.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Det er umulig å se om det er membran i sluk. Gjennomføringer i vegg er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Hvit baderomsinnredning med skap i profilert utførelse. Heldekkende servant. Speil med hylle og lys over innredning. To høyskap på hver sin side av innredningen.
 - Dusjnisse
 - Badekar
 - Gulvmontert toalett
- Utstyr er ikke funksjonstestet

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på mekanisk avtrekk med vifte på loft. Tilluft via ventiler.



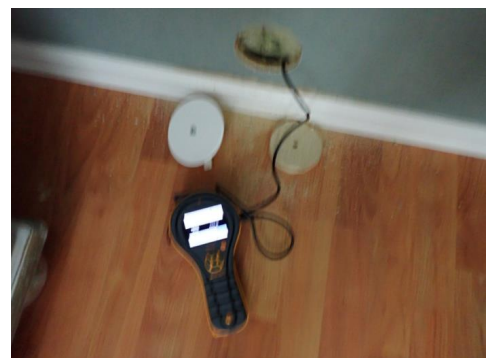
1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Årstill: 2024

Kilde: Andre opplysninger: Utført av takstmann på besiktigelsesdagen.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Gulv er belagt med flis med elektriske varmekabler. Vegger er kledd med flis. Himling er belagt med MDF panel med spotter.

- Baderomsinnredning med utskjæringer og skuffer og skap i profilert utførelse. Benkeplate med underlimt servant. Speil i samme stil over innredning.
- Dusjkabinett
- Veggmontert toalett

Årstall: 2006

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med flis. Himling er belagt med MDF panel med spotter.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulv er belagt med flis med elektriske varmekabler.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Synlig membran klemt i slukring.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

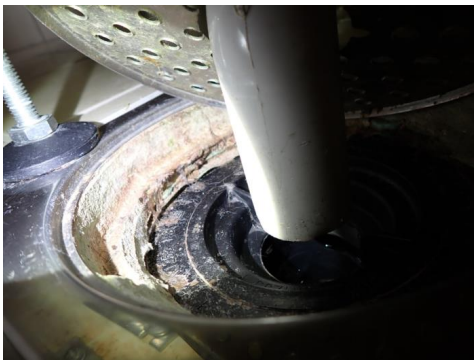
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Baderomsinnredning med utskjæringer og skuffer og skap i profilert utførelse. Benkeplate med underlimt servant. Speil i samme stil over innredning.
 - Dusjkabinett
 - Veggmontert toalett
- Utstyr er ikke funksjonstestet

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 må avviket utbedres.



1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

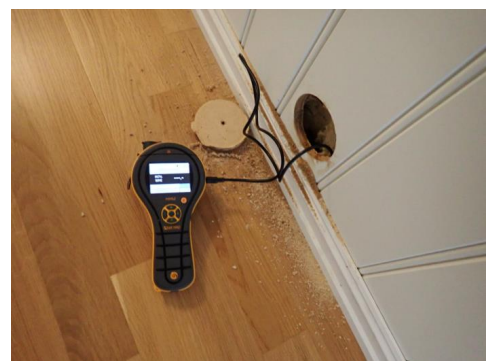


1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Årstall: 2024 Kilde: Andre opplysninger: Utført av takstmann på besiktigelsesdagen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Gulv er belagt med flis med elektriske varmekabler. Vegger er kledd med tapet. Himling er belagt med tak-ess.

- Eik kjøkkeninnredning i U-form, med overskap og underskap i profilert utførelse. Mørk benkeplate med nedfelt platetopp og vask med to kummer og avrenningsplate. Innebygd stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og mikrobølgeovn. Messing ventilatorhette
- Utstyr er ikke funksjonstestet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Sokkel ved oppvaskmaskin har fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Sokkel under oppvaskmaskin bør byttes



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har både rør i rør vannledninger og kobberledninger

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 2 Avløpsrør

Boligen er utført med synlige sluker og avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på mekanisk avtrekk som trekker luft ut ifra våtrom og tilluft via ventiler. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har mekanisk avtrekk på loft som trekker ut luft via våtrom. tilluft skal komme via ventiler i oppholdsrom. Boligen har ikke eller har begrenset med ventiler i oppholdsrom. Ved lukking av dører oppleves vakum.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Boligen har luft til luft varmepumpe i gang

Årstill: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank

OSO RS 200 - 2kw

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.



! 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 bygnings sakkyndig 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.

Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

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.
2000 Det er utført arbeider på deler av anlegget etter byggeåret.
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?
Ja Samsvarserklæring er ikke fremlagt for deler av anlegget. Innhent annet om mulig.

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

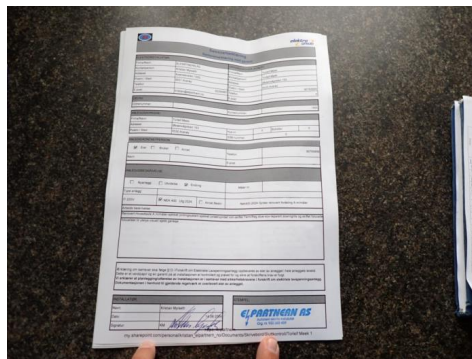
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Takstmann er ikke EL fagmann

Generell kommentar

Takstmann er ikke EL fagmann og deler av anlegget er skjult. På generelt grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år. Kostnadsestimat i rapporten her, er for en EL-kontroll og hensyntar ikke eventuelle fremtidige påkostninger for utbedring av eventuelle avvik.



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.

Røykvarsler og slukkeapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Registrert 3 brannslukningshus i boligen
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10



Tilstandsrapport

år?

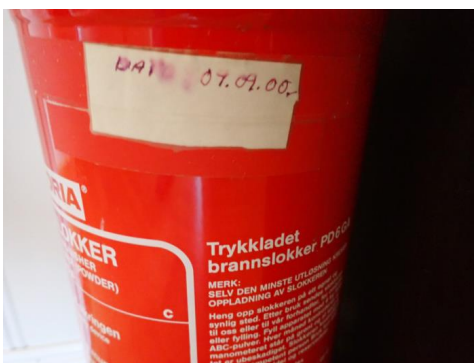
Nei 1 av de 3 er eldre enn 10 år. Den andre er 5 år. Det er tilstrekkelig med ett apparat i boenheten.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Røykvarslere er ikke funksjonstestet av takstmann



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Men det er trolig sprengsteinfylling.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke foretatt grunnundersøkelse, men det er trolig drenering fra byggeår

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Men grunnmur er trolig utført med støpt ringmur og isolert og støpt betongplate.

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmurer i betongstein

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 0 Terrenghforhold

Tomten er flat, og er opparbeidet med plenareal, beplantning og store arealer med markterrasser og grus

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er trolig ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

TG 2 Septiktank

Septiktank fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Sjøtomt med flytebrygge



Anvendelse

Sjøtomt med flytebrygge for båt.

Byggeår

2016

Kommentar

Flytebrygge lagt ut ca dette år.

Standard

Flytebrygge i tre med spaltesdekke og skjørt av tre. Landgang i aluminium. Naustet er revet.

Vedlikehold

Objektet er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse

På sjøtomten har det stått et naust som nå er revet. Ved nausttomta er det lagt ut ei flytebrygge. Flytebryggen er av tre med spaltesdekke og flyteelementer. Brygga er festet i land og har landgang i aluminium.



Garasje



Anvendelse

Parkering/lagring

Byggeår

2011

Kommentar

Iflg eiendomsverdi

Standard

Dobbelgarasje satt opp på støpt plate. Yttervegger av bindingsverk med utvending stående bordkledning. Takformen er et valmet tak, og taket er tekket med Zanda takstein. Bygget består av en garasje og to boder. Garasjen og den ene boden er isolert og platelagt. Den andre boden er kledd med kledning. To stålporter i front som begge er montert til portåpner.

- Elbillader
- Varmepumpe

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse

Dobbelgarasje satt opp på støpt plate. Yttervegger av bindingsverk med utvending stående bordkledning. Takformen er et valmet tak, og taket er tekket med Zanda takstein eller tilsvarende. Bygget består av en garasje og to boder. Garasjen og den ene boden er isolert og platelagt. Den andre boden er kledd med kledning. To stålporter i front som begge er montert til portåpner.

- Elbillader
- Varmepumpe

Garasjen er ikke tilstandsvurdert.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

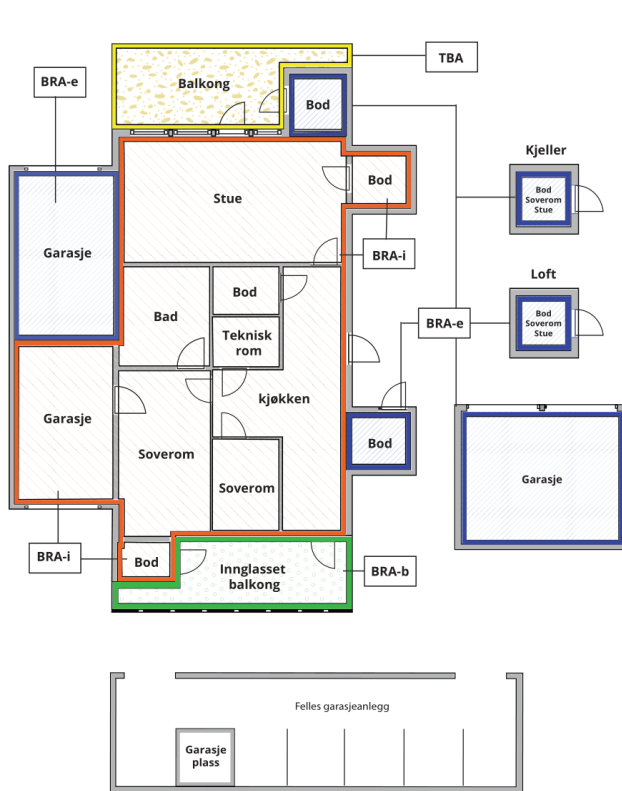
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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 byggt teknisk 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)		
1. Etasje	297			297	232
SUM	297				232
SUM BRA	297				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Gang , Gang 2, Stue/kjøkken , Vaskerom , Bad , Omklingsrom , Bod , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod 2, Gang 3, Gang 4, Stue , Bad 2, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6, Bod 3		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Bodarela ved inngangsparti mot sør med spaltegulv er medtatt som internt bruksareal da boden er tilgjengelig fra boligen. Utvendige terrasser er medtatt under åpent areal med ca 232m².

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringsstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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:

Sjøtomt med flytebrygge

Romfordeling

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

Kommentar

Naustet er revet og det er derfor ikke arealmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		93		93	
SUM		93			
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje , Bod , Bod 2	

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Hems har ikke målbar høyde.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringsstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Avvik i rominndeling fra tegning.

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)
Enebolig	268	29
Sjøtomt med flytebrygge	0	0
Garasje	0	93

Kommentar

Enebolig

Det er medtatt boder med ca 14m², 12m², 2m² og 1m². Disse oppgitt som S-rom

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.8.2024	Runar Meek	Takstingeniør
	Pål Rune Meek	Takstingeniør
	Grace Brandvik Meek	Kunde
	Torleif Meek	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	52	961	0	0	272.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øksenvågen

Hjemmelshaver

Meek Grace Brandvik, Meek Torleif

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	52	826		0	2633.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øksenvågeveien 153

Hjemmelshaver

Meek Grace Brandvik, Meek Torleif

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert barnevennlig boligområde i Øksenvågen ved Sveggen. God beliggenhet med fine sol og lysforhold. Fin utsikt over Øksenvågen og i retning Grip, Smøla og leia. Ca 15 min kjøring til Kristiansund sentrum med alle fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk. Nordre Averøy vannverk AL

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet egen septiktank og avløp.

Regulering

Eiendommen ligger ikke i regulert område. I kommuneplanen ligger den innenfor formålsområde B31. Det er område for boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er flat, og er opparbeidet med plenareal, beplanting og store arealer med markterrasser og grus. Parkering på egen tomt og i dobbelgarasje.

Tomten har også en nausttomt knyttet til seg. Ved tomten ligger det idag ei flytebrygge.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.

Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
130 000	2007	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2024	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Målebrev	23.08.2024	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.05.2007	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eier	09.08.2024	Info fra befaringen	Gjennomgått		Nei
Feerdigattest	27.06.2024	Gjelder tilbygg og garasje	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	24.11.2000	Gjelder opprinnelig bolig	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/JD1142>

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