

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Knut Hamsungate 1, 8450 STOKMARKNES

 HADSEL kommune

 gnr. 65, bnr. 566

## Markedsverdi

### 4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m<sup>2</sup> BRA-i: 168 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.04.2024

Rapportdato: 19.04.2024

Oppdragsnr.: 15661-3142

Referansenummer: ET8218

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Asle Thomassen



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.

## Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.

Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningsområder:

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.

Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt. Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker

### Rapportansvarlig

Asle Thomassen

post@aslethomassen.no

971 49 560



**NITO**



# 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

## Enebolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har plassbygde takstoler, tekket med alsvågplater.

Yttervegger - Vinduer, dører m.m.:

Tre, isolert bindingsverk, utvendig stående/liggende kledning. Vinduer med 2/3 lags isolerglass.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har i all hovedsak himlinger med huntonitt plank og malte plater.

Vegger består av ferdigmalte plater, tapet, malte strie, malte plater og panel.

Flis/våtromsplate på våtrommene.

Tørre rom har vinylbelegg, parkett/laminat, flise og skifer.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Våtrom er utført etter byggeforskrifter i perioden 1997-2010 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Innredning med badekar, servant i skap, bidee, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Vegger m/ flis og himlinger med malte plater.

Våtrom har flise på gulv m/ varmekabler.

#### Vaskerom

Våtrom er utført etter byggeforskrifter i perioden 1997-2010 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Innredning med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Vegger m/ våtromsbelegg og himlinger med malte plater.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen i laminerte fronter, bestående av benkeplate m/ kummer, underskap og overskap. Integrerte hvitevarer/brunevarer.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygningen har naturlig ventilasjon via luftpipe, ventiler i vegg og avtrekksvifte på bad.

Ca 200 liters varmtvannstank som er plassert på vaskerom.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn ikke kjent.

Drenerende system er fornyet.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	231 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	168 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 300 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

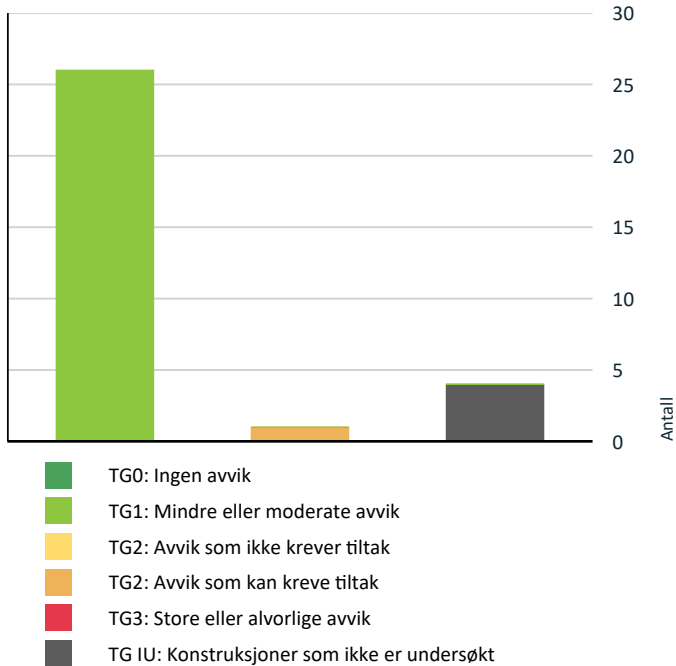
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## ! Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hovedregel:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggtknisk forskrift og manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, dette vil få betydning for taktstmannens valg.

Generelt forutsettes også at bygningene er godkjente av bygningsmyndighetene.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1950

### Anvendelse

Helårsbolig, eget bruk.

### Standard

Normal standard på bygget hensyntatt byggeår/alder - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og tatt hensyn til ved fastsettelse av verdien.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Taktekking

Bygningen har A-takstoler m/ knevegg. Tekket med alsvågplater.

### ! TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp i stål.

### ! TG 1 Veggkonstruksjon

Grunn og fundamenter:

Støpt grunnmur Støpt kjellergulv.

Yttervegger - Vinduer, dører m.m.:

Tre, isolert bindingsverk, utvendig stående/liggende kledning. Vinduer med 2/3 lags isolerglass.

Innervegger:

Ferdigmalte plater, tapet, malte strie, malte plater og panel.

Flis/våtromsplate på våtrommene.

Dekker - gulv på grunn:

Støpt gulv, pålagt beleg, flise og skifer.

Våtrom med flise og terraflex.

Dekker - Gulv og overflater:

Tre, bjelkelag, sannsynlig uisolert mot utg., pålagt gulvbord/plater, parkett, laminat og beleg.

Dekker - Himlinger og overflater:

Himling med huntonitt plank og malte plater.

Årstill: 2007

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Stue



Loftsstue



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Bygningen har A-takstoler m/ knevegg. Bygd ark i 2007.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

## TG 1 Vinduer

Vinduer av typen 2/3 lags glass m/ løse sprosser.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra hall til veranda, støp dekke som er plastlagt. Danner overbygd kjellerinngang. Betong bellegningstei på uteplass.

## INNVENDIG



# Tilstandsrapport

## Overflater

Boligen har i all hovedsak himlinger med huntonitt plank og malte plater.  
Vegger består av ferdigmalte plater, tapet, malte strie, malte plater og panel.  
Flis/våtromsplate på våtrommene.  
Tørre rom har vinylbelegg, parkett/laminat, flise og skifer.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn utført med sannsynlig uisolert betong. Etasjeskillere består av trebjelkelag fra byggeår.

## Radon

Ikke krav til radon

## Pipe og ildsted

Ett løps ventilert pipe fra byggeår. Pussete overflate. Vedovn i stua. Feieluke løftet for å oppfylle kravene.

## Rom Under Terreng

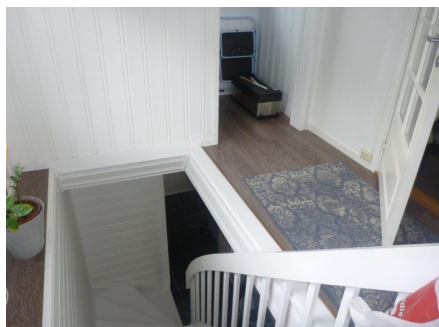
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Betong i yttervegg/skillevegger.

## Innvendige trapper

Inntrapp i tre fra utg. til 1. etg./loft. Dreide balustra på loftstrapp.

Årstill: 2007

Kilde: Eier



## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### Generell

Våtrom er utført etter byggeforskrifter i perioden 1997-2010 og det foreligger ingen dokumentasjon.  
Innredning med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.  
Vegger m/ våtromsbelegg og himlinger med malte plater.

Årstill: 2012

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger m/ våtromsbelegg og himlinger med malte plater.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

Terraflex på gulv m/ varmekabler.

25 mm fall fra dør til sluk og ca 100 mm terkel.

Til sluk 2 er det: 15 mm fall fra dør til sluk og ca 100 mm terkel.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plassluk og terraflex på gulv.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

Ventil i vegg.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Betong i yttervegg/skillevegger.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Våtrom er utført etter byggeforskrifter i perioden 1997-2010 og det foreligger ingen dokumentasjon. Innredning med badekar, servant i skap, bidee, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Vegger m/ flis og himlinger med malte plater.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



## UNDERETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

Vegger m/ flis og himlinger med malte plater.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Våtrom har flise på gulv m/ varmekabler. 15 mm fall fra dør til sluk og ca 40 mm terkel.

## UNDERETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Innredning med badekar, servant i skap, bidee og gulvmontert toalett.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### Ventilasjon

Naturlig ventilering via luftpipe( over tak). Vifte i vegg fra 2012. Ny vifte og montert flat terkel på dør.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 10 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Betong i yttervegg/skillevegger.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen i laminerte fronter, bestående av benkeplate m/ kummer, underskap og overskap. Integreerte hvitevarer/brunevarer.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvent m/avkast til det fri.

Årstall: 2012

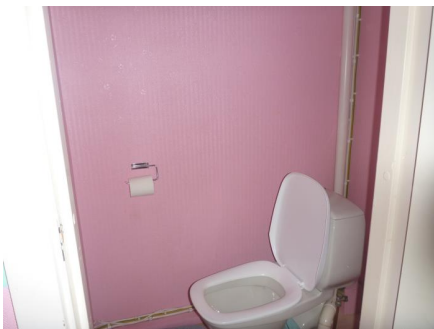
Kilde: Eier

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > WC

#### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

WC:  
Malte plater på vegg, gulv med belegg.  
Gulvmontert toalett.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Vannledninger er i kobberrør fra byggeåret. Delvis åpent anlegg. Delvis fornyet under restaureringen.

#### ! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast over kjellergulv

#### ! TG 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon via luftepipe, ventiler i vegg og ny avtrekksvifte på bad, dør med flat terkel.

# Tilstandsrapport

## Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank som er plassert på vaskerom.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

El opplegg for strøm med sikringsskap. Montert automatiskringer. Instalasjonen fra byggeår.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert i detalj av takstmann. På generelt grunnlag anbefales det at en elektriker kontrollerer anlegget. Oppgradert i 2007 og i 201

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.

2023 Delvis fornyet

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

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?

Nei

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

### 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

# Tilstandsrapport

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?

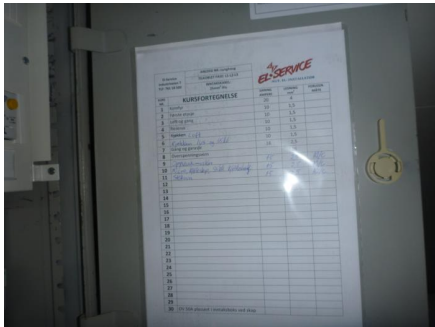
Nei

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?

Nei



Ny el. opplegg/sikringskap i underetasjen.

## TOMTEFORHOLD

### ! TG 10 Byggegrunn

Byggegrunn ikke kjent.

### ! TG 1 Drenering

Drenerende system er fra 2022/23.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2012

#### Kommentar

#### Standard

Normal standard på bygget hensyntatt byggeår/alder - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og tatt hensyn til ved fastsettelse av verdien.

### Beskrivelse

Garasje i standard/vanlig utførelse, uisolert bindingsverk, liggende kledning, støpt gulv, leddport m/ åpner. Saltak tekket med onduline. Innredet og isolert oppholdsrom på loft.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert. . Saltak tekket med onduline.

## Uthus



### Anvendelse

#### Byggeår

1960

#### Kommentar

#### Standard

Normal standard på bygget hensyntatt byggeår/alder - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og tatt hensyn til ved fastsettelse av verdien.

### Beskrivelse

Uthus i standard/vanlig utførelse, uisolert bindingsverk, trekledning, tregulv. Saltak tekket med stålplater.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

168 m<sup>2</sup>/168 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Trapperom, 2 Bod, Vaskerom, Gang, Bad, 4 Soverom, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Hall

*Andre bygg:* Garasje, Uthus  
*Bruksareal andre bygg:* 63 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 4 300 000

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 bygninger, med tomteverdi

Kr 5 000 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

4 300 000

### Konklusjon markedsverdi

4 300 000

## Markedsvurdering

Ved fastsettelse av verdien er bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil registrert og tatt hensyn til. Jeg har sammenlignet takster for tilsvarende eiendommer omsatt i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Verkstedgata 9 ,8450 STOKMARKNES 77 m <sup>2</sup> 1937 3 sov	06-07-2023	2 000 000	1 900 000	0	1 900 000	24 675
2 Heggebærveien 16 ,8450 STOKMARKNES 145 m <sup>2</sup> 1967 5 sov	30-06-2021	3 100 000	3 500 000	0	3 500 000	24 138
3 Tegerbærveien 11 ,8450 STOKMARKNES 213 m <sup>2</sup> 2010 5 sov	10-02-2022	5 000 000	5 100 000	0	5 100 000	23 944

## 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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.



# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale utgifter	Kr.	26 610
Forsikring (antatt av takstmann)	Kr.	12 000
Vedlikehold	Kr.	3 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>41 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 750 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>70 000</b>

## Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 520 000**

## 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.	500 000
-------------------	-----	---------

## Beregnet tomteverdi

**Kr. 500 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 000 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## 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.

## 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.

## 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.

## 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 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 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	25			25			25
Underetasje	70			70			70
1. etasje	73			73	7		73
<b>SUM</b>	<b>168</b>				<b>7</b>		<b>168</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>168</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapp/loftsstue, Bod		
Underetasje	Hall/gang, Vaskerom, Bod, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1. etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Wc, Hall		

### Kommentar

Balkong 1. etasje ca 8 kvm.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		12		12			12
1.etasje		40		40			40
<b>SUM</b>		<b>52</b>					<b>52</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>52</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Oppholdsrom		
1.etasje	Biloppstilling		

### Uthus

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		11		11			11
<b>SUM</b>		<b>11</b>					<b>11</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>						

### Romfordeling

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

### 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	158	10
Garasje	0	60
Uthus	0	11

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.4.2024	Asle Thomassen	Takstmann
	Mats Inge Johansen	Kunde
19.4.2024	Asle Thomassen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	65	566	0	0	825.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Knut Hamsungate 1

### Hjemmelshaver

Lynghaug Marion Dahl, Johansen Mats Inge

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen, med enebolig og garasje har beliggenhet på Søndre i Hadsel kommune i etablert eldre boligfelt. Fint opparbeidet tomt med flott utsikt mot sjø og fjell. Gangavstand til Stokmarknes som har gode servicetilbud, banker, post og godt skoletilbud. Bussforbindelse flere ganger pr. dag til øvrige deler av Vesterålen. Kort vei til flyplass. Gode parkeringsmuligheter ved bolig

### Adkomstvei

Offentlig. Eiendommen grenser mot offentlig vei, som den også har grei adkomst fra.

### Tilknytning vann

Offentlig. Boligen er tilknyttet kommunalt ledningssystem. Vanntilførselen er i følge eierne i orden

### Tilknytning avløp

Offentlig. Boligen er tilknyttet kommunal avløpsledning. I følge eierne er den private avløpsledningen i orden.

### Regulering

Regulert området.

### Påkostninger/oppgraderinger

Opplyst av eier:

Montert rekkverk på begge interntreppene.

Fornyet/oppgradert ale rom så nær som bad og vaskerom i underetasjen.

Nytt el. opplegg, ny sikringskapp/kursoversikt i underetasjen.

Oppgradert (nytt) vann og avløp fra ytterkant mur til kommunal kum. Markisolasjon over traseen. Nytt avløp fra kjøkken. Spylepkt. etablert ved yttermur og kommunal kum.

Ny drenering. Avrettet (drenerende masser) og oppfylt parkeringsplass/innkjøring. Etablert fall fra mur.

Fra forrige takst:

Ny loftsetasje m/ ark og innredet loftsstue i 2015. tekket byttet i ca 1997.

Etterisolert innvendig m/ 10 cm.

Fornyet flere av gulv - og veggoverflater i begge etasjene.

Fornyet alt av vinduer i 2007. Fornyet bordkledningen på øver vegg.

Nye gulv i sokkel m/ varmekabler.

Nytt kjøkken i 2012.

Bad oppgradert med utstyr og innredninger, samt Wc i 2007.

El. anlegget oppgradert i 2007/2012.

## Skattetakst og formuesverdi

<b>Skattetakst</b>	<b>År</b>
2 053 800	2024
<b>Formuesverdi</b>	<b>År</b>
2 740 298	2021

## Siste hjemmelovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
0	1984

## Forsikring

<b>Selskap</b>	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
Fremtind		Fullverdi	4 994 150	
<b>Kommentar</b>				
Ikke oppgitt premie				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Ja
Eiendomsverdi.no			Ingen	0	Ja
Nibio gårdskart flyfoto			Fremvist	0	Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ET8218>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder

