





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Uraveien 27B, 8320 SKROVA
 VÅGAN kommune
 # gnr. 47, bnr. 258

Markedsverdi

6 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 27.04.2024

Rapportdato: 14.05.2024

Oppdragsnr.: 15168-1410

Referansenummer: XY2049

Autorisert foretak: Ingeniør Per Roger Arentsen

Sertifisert Takstingeniør: Per Roger Arentsen




AUT. TAKSTFORETAK
ING. PER ROGER ARENTSEN
Rådgivende ingeniør | Takstmann



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Ingeniør Per Roger Arentsen

Firma Ingeniør Per Roger Arentsen har sin virksomhet som rådgivende ingeniør og autorisert takstforetak.

Kontorsted Svolve med avdelingskontor i Lødingen.

Rådgivende ingeniør innenfor prosjektadministrative tjenester og som bygningsakkyndig.

Praksis med taksering siden 1994.

Lang praksis med prosjektadministrasjon i større prosjekter både for byggherresiden og entreprenørsiden.

Taksering innenfor bolig, næring, skade, skadeskjønn og naturskade..

Sertifisert av DNV GL for bolig-/tilstandsrapport - SETA.

Tjenester for øvrig: uavhengig kontroll, byggelånskontroll, seksjonering,, m.m.

Rapportansvarlig

Per Roger Arentsen

per.roger@arentsen.no

905 21 795



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ingen bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3).

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking.

Metallplater med taksteinsimitasjon - Icopal
Decra eller tilsvarende.

Takrenner og nedløp av brennlakkert metall.
Snøgelender er montert.

Yttervegger.

Bindingsverk av tre isolert med mineralull.
Fasadekledning: trepanel.

Takkonstruksjoner.
Sperrekonstruksjoner.

Vinduer.

Trevinduer med isolerglass.

Verandadører.
Utførelser i tre.

Garasjeport.

Leddheiseport med portåpner.

Inngangsdør.

Utførelse i tre.

Terrasser eetc.

Stort terrasseareal ved fasade mot sørøst.
Utførelser i tre.

Areal: ca. 107 kvadratmeter.

Takterrasse på tak over garasjedel.

Tremmegulv på tekkingen.

Areal: 22 kvadratmeter.

Rekkverkshøyde: 92 cm.

Veranda med utgang fra loftstue.

Utførelser i tre.

Areal: seks kvadratmeter.

Rekkverkshøyde: 92 cm.

Utvendige trapper.

Trapp fra takterrasse til terreng.

Utførelser i tre.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater: trestavs parkett, fliser,
Veggflater: våtromspanel, smart-panel,
Himlinger: malte plater(60*120 cm),

Dekker.

Betongplate på grunnen.

Etasjeskiller: trebjelkelag isolert med mineralull..

Ingen pipe.

Innvendig trapp.

Trapp med stusstrinn - utførelser i tre.

Trinn av eik.

Rekkverkshøyde: 90 cm.

Innerdører av tre - hvitmalte..

Garderobeskap.

[Gå til side](#)

VÅTROM

BADEROM PÅ LOFTPLAN.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggflater: våtromspanel.

Himling: malte plater.

Gulvflate: fliser.

Varmekilde: vannbåren varme.

Fallforhold etc.:

- nivåforskjell fra sluk i dusjsone til gulv ved dør:
12 mm.

- avstand: 1,28 m - fall: tilnærmet 1:100.

- nivåforskjell fra sluk under badekar til gulv ved
servantskap: 14 mm

- avstand: 2,0 m - fall: 1:143

- nivåforskjell fra sluk i dusjsone til overkant
dørterskel: 25 mm.

Sluk i dusjsone.

Sluk av plast.

Sluk under badekar.

Sluk av plast.

Sanitærutstyr:

- badekar.

- gulvmontert klosett.

- servant på underskap.

Baderomsinnredning.

To hengslede dusjvegger i glass.

Ventilasjon.

Avtrekkventil tilknyttet ventilasjonunit.

Spalte mellom dørterskel og drøblad.

Beskrivelse av eiendommen

Luftvindu.

Hulltaking utført fra kottside - ingen fukt registrert.

BADEROM PÅ HOVEDPLAN.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggflater: våtromspanel.
Himling: malte plater.
Gulvflate: fliser.

Varmekilde: vannbåren varme.

Fallforhold etc.:
- nivåforskjell fra sluk til gulv ved dør: en millimeter.
- flatt gulv.
- nivåforskjell fra sluk til overkant dørterskel: 28 mm.

Sluk av plast.

Ventilasjon.
Avtrekksvifte.
Spalte mellom dørblad og dørterskel.
Luftvindu.

Hulltaking ikke utført - yttervegg, vegg mot vegg med kjøkkeninnredning og vegg mot teknisk rom/vaskerom
For øvrig rør i rør-installasjon og dusjkabinett i rommet.

KJØKKEN

Overflater:
- gulv: trestavs parkett.
- vegg over benk: fliser..

Prefabrikkert kjøkkeninnredning.
Benkeplate av laminat.
Kumebeslag med tio kummer og avlastingsflate innfelt i benkeplate.
Integrerte hvitevarer:
- koketopp Siemens.
- Stekeovn (Bosch).
- mikrobølgeovn (Bosch)
- oppvaskmaskin (Siemens)
- kjøleskap (Siemens).

Avtrekk.
Kjøkkenventilator med tretrinns regulering.
Fabrikat: Bosch.
Tilknyttet ventilasjonsunit.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger.

Rør i rør-installasjon..
Fordelerskap med stegeventil plassert på teknisk rom.

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløp over tak.

Ventilasjon.
Balansert ventilasjonsunit med gjenvinner.
Unit plassert på teknisk rom.
:
Varmepumpe - luft>vann.

Varmtvannstank.
Dobbelmantlet bereder.
Fabrikat: OSO.
Volum øvre/nedre mag.: 170 l / 140 l.
Effekt: 3 + 9 kW.
Produksjonsår: 2011.

Andre installasjoner.
Sentralstøvsuger.
Fabrikat: Beam.
Sentral plassert på teknisk rom.

Vannbåren varme.
Elkassett - effekt 12 kW.

Elektroinstallasjon.
Normal installasjon.
Kurser jfr. kursfortegnelse:
- en kurs à 32A (varmepumpe).
- to kurser à 20A
- seks kurser à 16A
- seks kurser à 15A
- en kurs à 10A

Overspenningsvern: 63A.

Brannteknisk utstyr:
- håndslukker.
- røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn.
Steinfylling.

Drenering.
Ingen drenering.
Takvann til terreng og under kai.

Grunnmur.
Ringmur av betong.

Septiktank.
Septikbeholder under kai - utførelse: to kammer i følge eier.

Andre tomteforhold etc..
Kaifrontlinje.
Dybde ved kaifront: ca. 4,5 m i henhold til sjøkartverket i følge eier.
Egen flytekai som inkluderes ved omsetning av eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	212 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	212 m ²
Totalpris	6 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 10 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

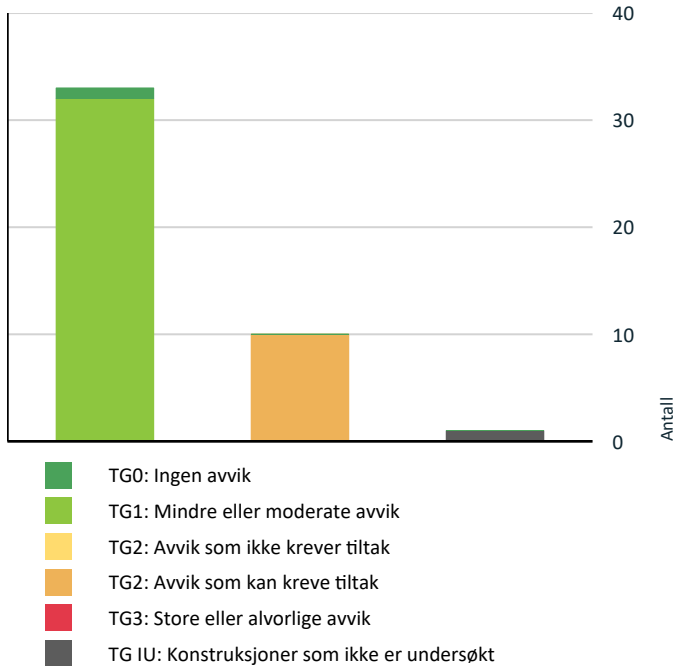
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Loftplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 2** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Loftplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Hovedplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Hovedplan > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport med verditakst over boligeiendom i forbindelse med mulig salg

Oppsummering av avvik





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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  **Tomteforhold > Andre tomteforhold** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Kilde: eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig for eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Metallplater med taksteinsimitasjon - Icopal Decra eller tilsvarende.



Utsnitt av takflate.

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner av brennlakkert metall.
Snøgelender er montert.



Nedløp avsluttet ved terreng..



Utsnitt av takrenne og nedløp.
Snøgelender.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverk av tre isolert med mineralull.
Fasadekledning: trepanel.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Sperrekonstruksjoner.

! TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass.

Tilstandsrapport



Utsnitt av vinduer.

Dører - 2 - 3

Inngangsdør.
Utførelse i tre.



Inngangsdør.

Dører

Verandadører.
Utførelser i tre.



Verandadør - utgang fra stue.



Verandadør på loftplan - utgang til takterrasse.



Verandadør på loftplan - utgang til veranda.

Dører - 2

Garasjeport.
Leddheiseport med portåpner.



Garasjeport.

Tilstandsrapport



Portåpner.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

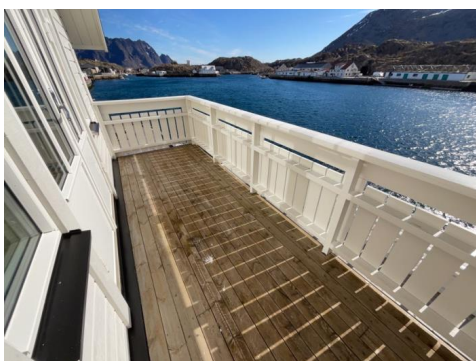
Veranda med utgang fra loftstue.
Utførelser i tre.
Areal: seks kvadratmeter.
Rekkverkshøyde: 92 cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Utsnitt av veranda.



Utsnitt av veranda.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

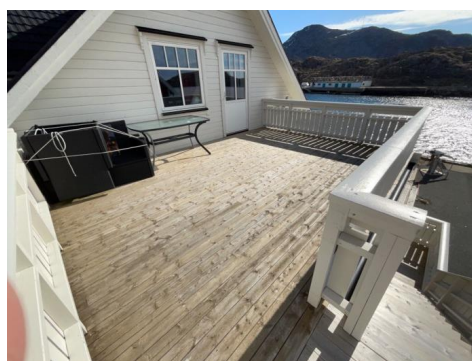
Takterrasse på tak over garasjedel.
Tremmegulv på tekkingen.
Areal: 22 kvadratmeter.
Rekkverkshøyde: 92 cm.

Vurdering av avvik:

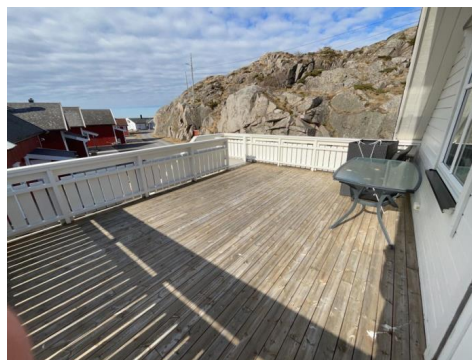
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Utsnitt av takterrasse.



Utsnitt av takterrasse.

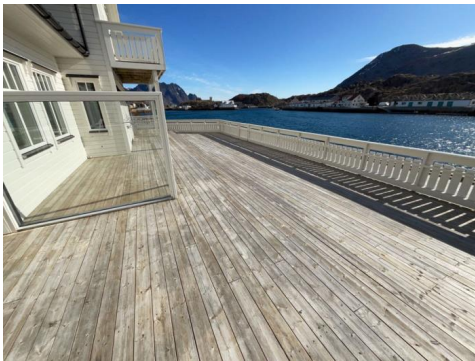
Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stort terrasseareal ved fasade mot sørøst.
Utførelser i tre.
Areal: ca. 107 kvadratmeter.

Tilstandsrapport



Utsnitt av terrasseareal ved kai.



Utsnitt av terrasseareal ved kai.

Utvendige trapper

Trapp fra takterrasse til terreng.
Utførelser i tre.

Vurdering av avvik:

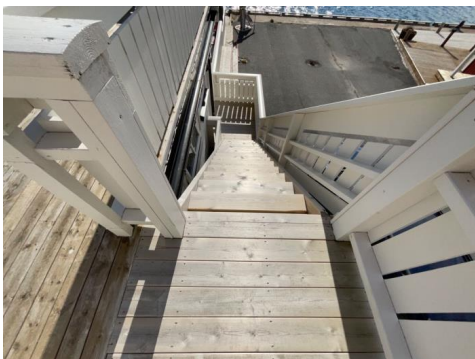
- Det er avvik:

Åpning mellom trappeløp og garasjevegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avblinding av åpning med rekkverk.



Trapp sett fra takterrasse.



Åpning mellom trappeløp og garasjevegg.



Trapp sett fra bakkeplan.

INNSENDIG

Overflater

Gulvflater: trestavs parkett, fliser,
Veggflater: våtromspanel, smart-panel,
Himlinger: malte plater(60*120 cm),

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En løs gulvflis ved dør til stue

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av løs gulvflis.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Dekker.

Betongplate på grunnen.

Etasjeskiller: trebjelkelag isolert med mineralull..

Radon

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

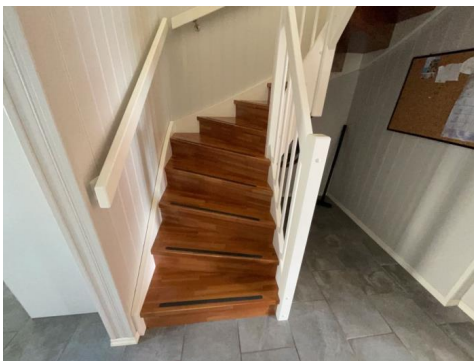
Ingen pipe.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp med stusstrinn - utførelser i tre.
Trinn av eik.
Rekkverkshøyde: 90 cm.



Trapp sett fra loftplan.



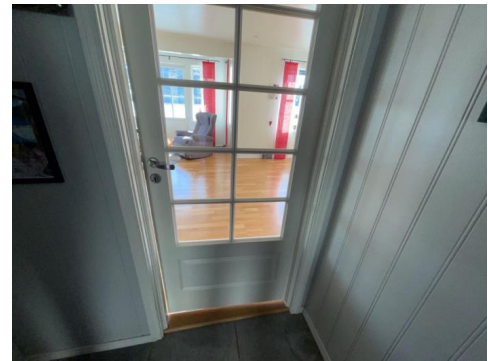
Trapp sett fra hovedplan.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører av tre - hvitmalt..



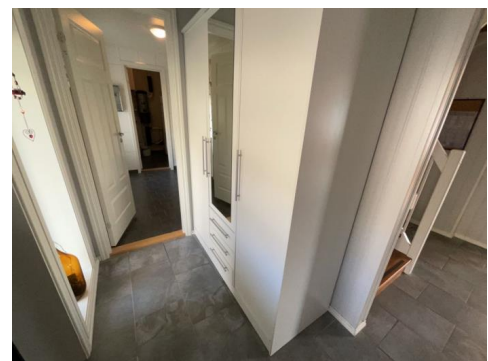
Innerdør.



Innerdør med glass.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.



Garderobeskap på hovedplan.

VÅTROM

LOFTPLAN > BAD

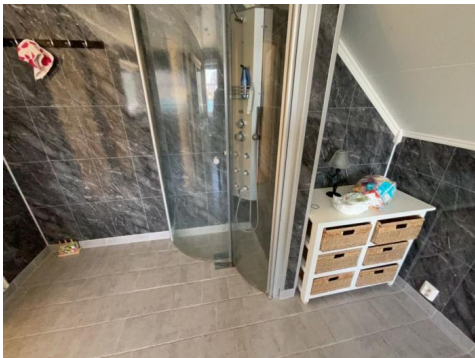
Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Utsnitt av badetrom.



Utsnitt av badetrom.

LOFTPLAN > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflater: våtromspanel.
Himling: malte plater.



Overgang vegg/himling.

LOFTPLAN > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvflate: fliser.

Varmekilde: vannbåren varme.

Fallforhold etc.:

- nivåforskjell fra sluk i dusjsone til gulv ved dør: 12 mm.
- avstand: 1,28 m - fall: tilnærmet 1:100.

- nivåforskjell fra sluk under badekar til gulv ved servantskap: 14 mm
- avstand: 2,0 m - fall: 1:143

- nivåforskjell fra sluk i dusjsone til overkant dørterskel: 25 mm.

LOFTPLAN > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Sluk under badekar.
Sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon av tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser.



Sluk under badekar.

LOFTPLAN > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusjsone.
Sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

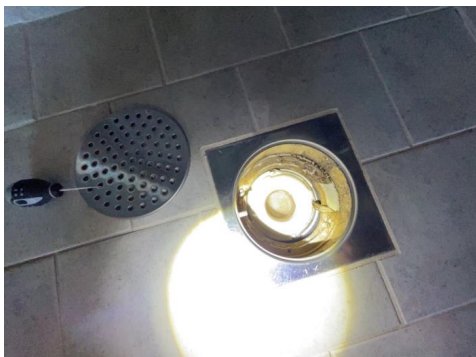
Ingen dokumentasjon av tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone.

LOFTPLAN > BAD

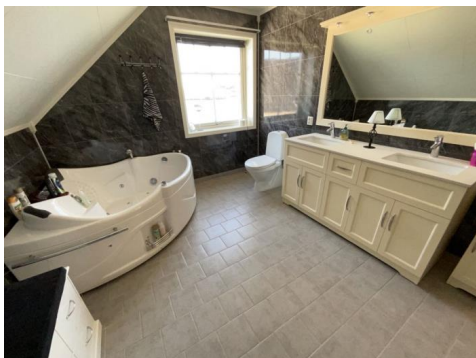
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr:

- badekar.
- gulvmontert klosett.
- servant på underskap.

Baderomsinnredning.

To hengslede dusjvegger i glass.



Badekar.

Gulvmontert klosett.

Baderomsinnredning med servant.

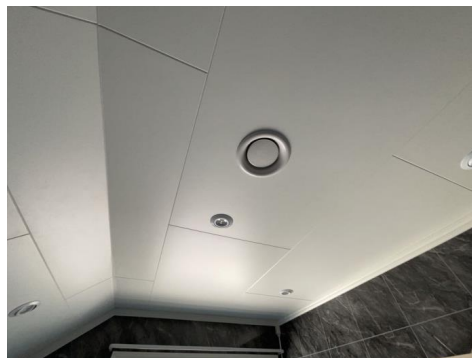


Dusjsone.

LOFTPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

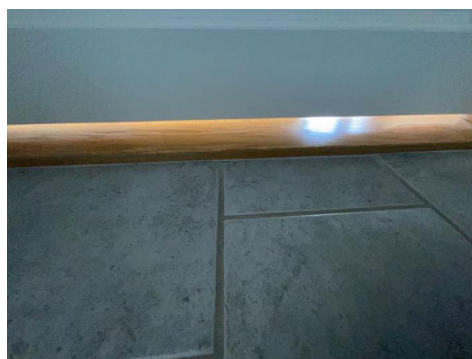
Avtrekkventil tilknyttet ventilasjonunit.
Spalte mellom dørterskel og drøblad.
Luftvindu.



Avtrekkventil.



Luftvindu.



Spalte mellom dørblad og dørterskel.

LOFTPLAN > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført fra kottside - ingen fukt registrert.

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Utsnitt av badeplass på hovedplan.

HOVEDPLAN > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflater: våtromspanel.
Himling: malte plater.



Overgang vegg/himling.

HOVEDPLAN > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflate: fliser.

Varmekilde: vannbåren varme.

Fallforhold etc.:

- nivåforskjell fra sluk til gulv ved dør: en millimeter.
- flatt gulv.
- nivåforskjell fra sluk til overkant dørterskel: 28 mm.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak



Utsnitt av gulvflate.

HOVEDPLAN > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

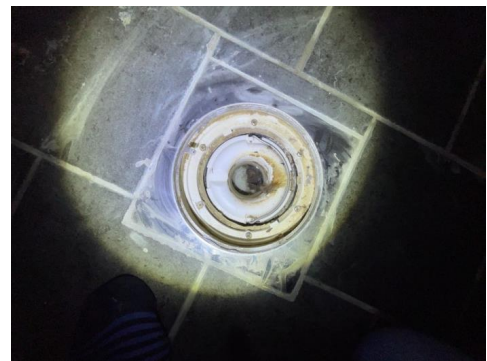
Sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ingen dokumentasjon av tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Nærmere undersøkelser.



Sluk.

HOVEDPLAN > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sprekk i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fornyng av servant.

Tilstandsrapport



Gulvmontert klosett.
Heldekkende se servant på servantskap.
Dusjkabinett.



Sprekk i servant.

HOVEDPLAN > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekksvifte.
Spalte mellom dørblad og dørterskel.
Luftevindu.



Avtrekkssentil



Spalte mellom dørblad og dørterskel.



Luftevindu.

HOVEDPLAN > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført - yttervegg, vegg mot vegg med kjøkkeninnredning og vegg mot teknisk rom/vaskerom
For øvrig rør i rør-installasjon og dusjkabinett i rommet.

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Overflater:
- gulv: trestavs parkett.
- vegg over benk: fliser..

Prefabrikkert kjøkkeninnredning.
Benkeplate av laminat.
Kumebeslag med tio kummer og avlastingsflate innfelt i benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- koketopp Siemens.
- Stekeovn (Bosch).
- mikrobølgeovn (Bosch)
- oppvaskmaskin (Siemens)
- kjøleskap (Siemens)

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.



Kumbeslag.

HOVEDPLAN > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med tretrinns regulering.
Fabrikat: Bosch.
Tilknyttet ventilasjonsunit.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rør-installasjon..
Fordelerskap med stegeventil plassert på teknisk rom.



Fordelerskap.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløp over tak.



Lufting for avløp over tak.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsunit med gjenvinner.
Unit plassert på teknisk rom.
:

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe - luft>vann..

! TG 1 Varmtvannstank

Dobbelmantlet bereder.
Fabrikat: OSO.
Volum øvre/nedre mag.: 170 l / 140 l.
Effekt: 3 + 9 kW.
Produksjonsår: 2011

Tilstandsrapport



Varmtvannstank - dobbelmantlet.



Produktskilt.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.

Fabrikat: Beam.

Sentral plassert på teknisk rom.



Sentralstøvsuger.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme.

Elkassett - effekt 12 kW.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Normal installasjon.

Kurser jfr. kursfortegnelse:

- en kurs à 32A (varmepumpe).
- to kurser à 20A
- seks kurser à 16A
- seks kurser à 15A
- en kurs à 10A

Overspenningsvern: 63A.

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.
2011 Byggeår: 2011.
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
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

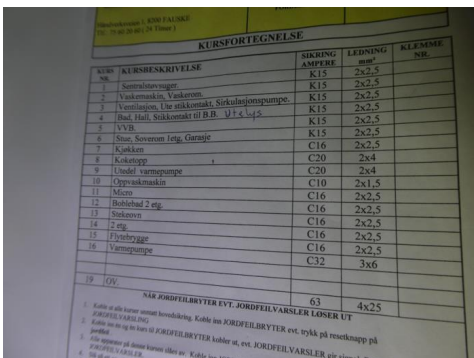
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne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



Elektrofordeler.



Utsnitt av fordeler.



KURS	KURSBESKRIVELSE	SIKRING	LEIDNING	KLEMMESTR.
1	Sentralstrømsagge	K15	2x2,5	
2	Vaskeromskule, Vaskerom	K15	2x2,5	
3	Vannsløp, 1. etg stikkontakt, Sirkulasjonspumpe	K15	2x2,5	
4	Bad, Hall, Stikkontakt til B.D. i 1. & 2. etg.	K15	2x2,5	
5	TVB	K15	2x2,5	
6	Stue, Sovrom, 1. etg, Garasje	K15	2x2,5	
7	Kjøkken	C16	2x2,5	
8	Kulestøpe	C20	2x4	
9	Utvaldt Varmepumpe	C20	2x4	
10	Oppvaskmaskin	C10	2x1,5	
11	Misc	C16	2x2,5	
12	Bilbelysning 2 etg.	C16	2x2,5	
13	Sinkovren	C16	2x2,5	
14	12 etg.	C16	2x2,5	
15	Varmepumpe	C16	2x2,5	
16	Varmepumpe	C32	3x6	
17	OV			
18	NÅR JORDFELBRYTER EVT. JORDFELVARSLER LØSER UT	63	4x25	

Kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

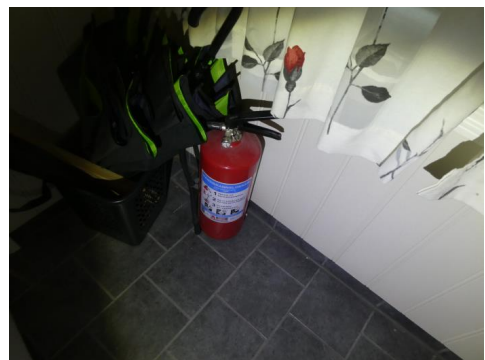
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens 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.

Brannteknisk utstyr:

- håndslukker.
- røykvarslere.

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



Håndslukker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Steinfylling.

Drenering

Ingen drenering.
Takkvann til terreng og under kai.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av betong.

TG 1 Septiktank

Septikbeholder under kai - utførelse: to kammer i følge eier..

TG IU Andre tomteforhold

Kaifrontlinje.

Dybde ved kaifront: ca. 4,5 m i henhold til sjøkartverket i følge eier.

Egen flytekai som inkluderes ved omsetning av eiendommen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
212 m²/190 m²

Enebolig: Loftstue, 5 Soverom, 2 Bad, Stue, Kjøkken,
Teknisk rom, Hall m/trapp, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 10 500 000

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

6 000 000

Konklusjon markedsverdi

6 000 000

Markedsvurdering

Stor boligeiendom i Skrova i Vågan kommune.

Eiendom med kaifronlinje - egen flytekai som inkluderes ved omsetning av eiendommen.

Eiendommens type, standard og beliggenhet gjør at det er ingen sammenlignbare eiendommer omsatt i området..

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt jfr. skattelisten for 2024.	Kr.	12 378
Kommunale avgifter - ansatt	Kr.	8 000
Slamtømming - ansatt	Kr.	800
Renovasjon ansatt	Kr.	6 000
Forsikring - ansatt	Kr.	10 000
Vedlikehold	Kr.	33 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	70 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 000 000
Kaifrontlinje inkl. flytekai	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	9 500 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	9 500 000

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	10 500 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftplan	87			87	28		87
Hovedplan	103	22		125	107		125
SUM	190	22			135		212
SUM BRA	212						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftplan	Loftstue m/trapp, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		
Hovedplan	Stue , Kjøkken , Bad , Teknisk rom/vaskerom, Soverom , Hall m/trapp	Garasjerom	

Kommentar

Arealer er beregnet ut fra mål tatt på stedet.
Areal for trapp er medtatt på begge plan.
Mindre arealavvik kan forekomme.

Tilleggsopplysninger:

- åpent areal (TBA) omfatter følgende:
 - platting i to nivåer på bakkeplan - ca. 107 kvadratmeter.
 - takterrasse overgarasjedel - 22 kvadratmeter.
 - veranda med utgang fra loftstue - seks kvadratmeter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	185	5

Kommentar

Enebolig

S-rom (sekundærrom) er følgende:
- teknisk rom/vaskerom på hovedplan.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2024	Per Roger Arentsen	Takstingeniør
	Åsmund Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1865 VÅGAN	47	258		0	894.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Uraveien 27B

Hjemmelshaver

Pedersen Åsmund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stor boligeiendom beliggende ved havna i Skrova i Vågan kommune.

Adkomstvei

Offentlig veg - kommunal veg - 1865 KV1203

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat - septikbeholder.

Om tomten

Tomten er bebygget med bolig, terrasser og kaidekke, samt asfaltert areal.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
4 421 000	2024	Kilde: skattelisten for 2024.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 400 000	2020	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
NN				10 000

Kommentar

Forsikringsdokumenter ble ikke fremlagt.
Det forutsettes at eiendommen er forsikret. Forsikringspremie er ansatt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2024		Gjennomgått	8	Ja
Eiendomsdata	27.04.2024		Gjennomgått	2	Ja
Oversiktskart.			Gjennomgått	1	Ja
Tomtekart.			Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	10.12.2010		Gjennomgått	5	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 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.
- Fuktsøk: 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 fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XY2049>

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

Andre bilder



Fasader mot nordvest og sørvest.



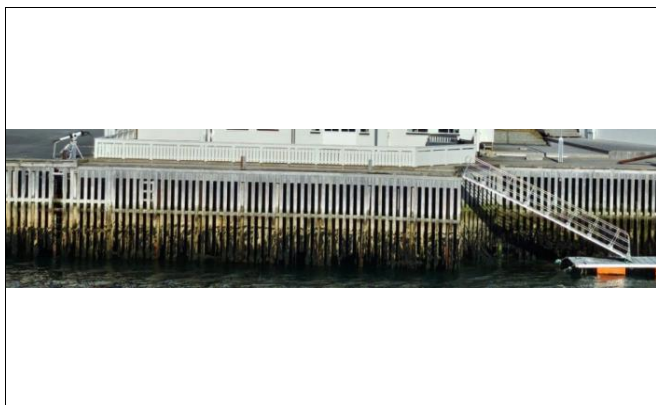
Fasader mot sørvest og sørøst.



Fasader mot sørøst og nordøst.



Fasader mot nordøst og nordvest.



Kaifront.



Flytekai.