





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 0, 9714  
 MÅSØY kommune  
 gnr. 4, bnr. 1, fnr. 16

**Markedsverdi**

**1 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m<sup>2</sup> BRA-i: 103 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.03.2024

Rapportdato: 16.04.2024

Oppdragsnr.: 16495-1085

Referansenummer: QL1037

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Roy Egil Rørnes

Vår ref: 52402812



Norconsult 



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.

## Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

### Rapportansvarlig

Roy Egil Rørnes

roy.egil.rornes@norconsult.com

950 82 078



Norconsult 

# 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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 i 1 etasje på ventilert grunnmur. Boligen har i stor grad overflater fra oppføringsår i innvendig tak/vegger og gulv. Dette gjelder også våtrom (bad og vaskerom).

Det er påvist lekkasjer gjennom yttertak nedenfor pipe, ved luftelyre og over en av bodene. Lekkasje nedefor pipe har medført fuktskade og begynnende råteskade i taktro. Lekkasjen over bod har medført vannskade i himlingen/innvendig tak. I krypekjeller er det påvist mye fukt og vann i grunnen. Det er mangelfull eller sviktene drenering rundt grunnmur. Grunnmuren har langsgående horisontal sprekkdannelse på bakre langvegg (mot tilfylt terreng), og det er påvist riss- og sprekkdannelser andre steder på grunnmuren. Skade på grunnmur i det sørvestlige hjørnet av boligen. Oljetank i grunnen må påregnes å saneres. Våtrommene har overflater som er fra oppføringsår, og det er påvist utette rørgjennomføringer i bla. våtromsbelegg. Våtrommene er gitt tilstandsgrad 3 pga alder og utettheter. Det er observert løse ledninger og ikke forskriftsmessig avslutning av kabel-ende i vaskerom.

## Enebolig - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak oppbygd av W-takstoler i tre med undertak av taktro. Yttertak er tekket med papp. Takrenner og nedløpsrør er av plast. Bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Utvendig stående malt trepanel (tømmermannspanel), liggende malt trepanel i øvre del av gavlvegger. Beiset/malte trevinduer med 2 lags isolerglass, og 3 lags isolerglass i fastkarmvinduer. Teak ytterdør med glassfelt. Balkongdør med glassfelt. Utkraget balkong i tre. Rekkverk m/ høyde 85 cm med vertikale profilerte rekkverksbord. Inngangstrapp i flettverksstål med rekkverk med høyde 86 cm.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Himlingsplater i innvendige tak. Malte plater på vegger. Vinylbelegg på gulv. Et løps elementpipe. Pusset og malt overflate. Fastbrenselovn (antatt Termatech TT20 - montert 7 cm fra pipe. Over anbefalt 5 cm avstand til ubrennbart materiale jfr monteringsanvisning). Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Finerte innerdører med karm av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Bad med himlingsplater i innvendig tak. Malte trefiberplater på vegger. Våtromsbelegg på gulv med oppbrett mot vegger og mot høy dørterskel. Slakt fall på gulv (6 mm/m) mot sluk. Hulltaking er foretatt i vegg fra bod mot bad. Ikke påvist noen unormale forhold.

### Vaskerom

Vaskerom med himlingsplater i innvendig tak. Malte trefiberplater på vegger. Våtromsbelegg på gulv med oppbrett mot vegger og mot høy terskel ved dører. Fall mot sluk (6 mm/m) Hulltaking er foretatt fra bod, uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 90-tallet med skrog av melaminplater. Profilerte furufroter. Laminert benkeplate, benkebeslag i stål med 2 kummer. Normal slitasje for alder. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett med malte himlingsplater i innvendig tak. Malt strie på vegger og vinylbelegg på gulv. Naturlig ventilasjon med ventil i himling (tilluft ved luftespalte i øvre del av dør).

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av kobberør. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger. OSO 200 liter varmvannsbereder i vaskerom (montert med støpsel). Sikringssskap med skrusikringer. Åpen el.installasjon fra oppføringsår. Brannslukningsapparat montert på vegg i vindfang. Røykvarsler er montert i himling i gang.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn av antatt leirholdige masser.  
Ukjent om det er lagt noen form for drenering rundt grunnmur.  
Stripefundament av betong. Grunnmur av lettklinkerblokker som er malt/slemmet utvendig.  
Tomt med lett hellende terreng.  
Vannforsyning via privat stikkledning i plast tilknyttet kommunalt nett.  
Avløpsrør av plast ført til slamavskiller av betong (felleskum med nabotomt).

Felles septiktank av betong med eier av nabotomt.  
Alder på infiltrasjonsgrøft med dreneringsmasser er ukjent. Udokumentert tilstand på betongkum med tanke på tetthet.  
Oljetank i glassfiber i grunnen utenfor boligen.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	116 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	103 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 700 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger og ferdigattest.

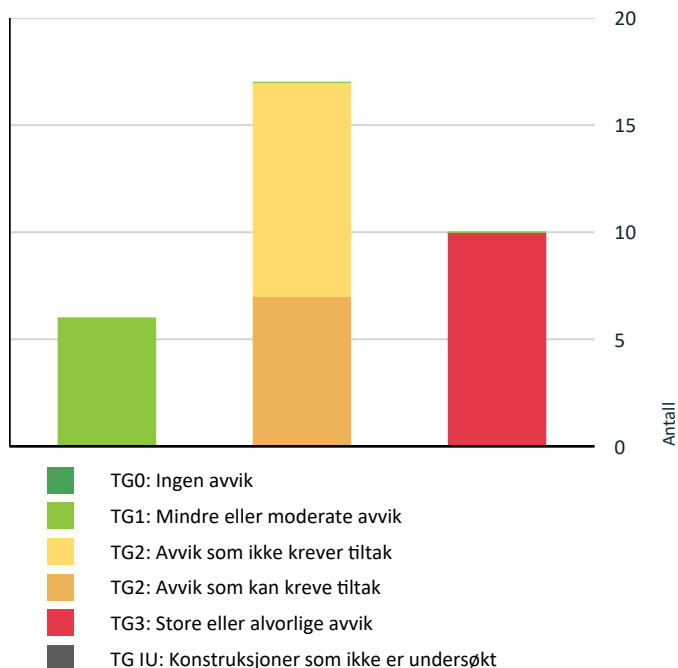
## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger.

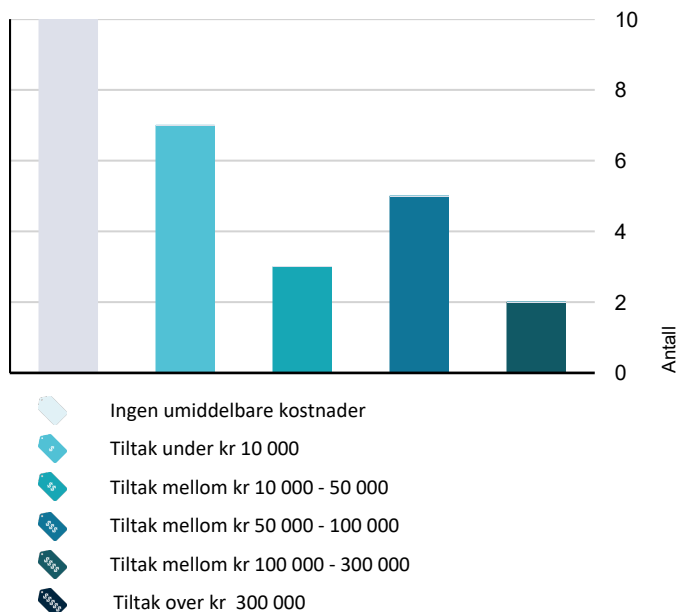
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetning for oppdraget er å vurdere eiendommens markedsverdi bygget på kjennskapet takstmannen har til omsetning av tilsvarende eiendommer i markedet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Lekkasjer gjennom yttertak nedenfor pipe, ved rørgj.føring luftelyre, og over boder mot sør.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



##### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Fuktskader i himlingsplater i bod. Forøvrig enkelte spikerhull og generell malingsslitasje på en del overflater.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



##### Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Fukt i grunnen i krypekjeller. Papp henger fra stubbgulv under bad og vaskerom, og her er også spor etter sopp i stubbgulv. Trolig også fuktskader i stubbgulv.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



##### Våtrom > Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Våtrommet er gitt tilstandsgrad 3 utfra alder. Overflater er over 45 år, rørgjennomføringer er ikke helt tette. Malingssystem på vegger er ikke dokumentert.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



##### Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Våtromsbelegg er ikke tett rundt rørgjennomføringer. Enkelte spikerhull og umalte partier i veggplatene. Vaskerommet er gitt tilstandsgrad 3 utfra alder og påviste utettheter i våtromsbelegg.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Sikringsskap med skrusikringer. Åpen el.installasjon fra oppføringsår.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Brannslukningsapparat montert på vegg i vindfang. Røykvarsler er montert i himling i gang.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er påvist fritt vann og mye fukt i krypekjeller. Indikasjon på mangelfull drenering eller svikt i eksisterende drenering.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Det er påvist riss- og sprekkdannelser i grunnmur. Grunnmuren er ikke tett og i krypekjeller sees dagslys stedvis i støpefugene. Det er en del skjevheter og skader i grunnmuren.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist lekkasjer gjennom yttertak nedenfor pipe på takflate mot vest, ved luftelyre og over bod mot øst (sørøst).

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er avvik:

Skade på vannutkaster. Nedløpsrør mangler over trapp fra balkong. Eier opplyser om utettheter i takrenner.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis malingslitt panel. Endeved har ikke vært mettet med maling, kan forekomme noe oppsprukket eller lett råteskadet trevirke i nedre del av bordkledningen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Min ett vindu er treg å åpne/lukke, mulig punktering av glass i fastkarmvindu.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er registrert symptom på sopp/råte.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I krypekjeller er det påvist synlig spor av sopp/ råte i stubbgulv under bad og vaskerom del. Det er målt 25 mm nivåforskjell på gulv i stue.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

På/av knapp er løs.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

El.tilkobling via støpsel til stikk.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)




# Sammendrag av boligens tilstand

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**


 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**


 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.  
Horisontalt riss i pipepuss i stue.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**


 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.  
Hull i ett dørbblad.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**


 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Noe mangelfull klamring av avløprør i krypekjeller, bla. ved retningsforandringer.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**


 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)


Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.  
Ligger i område for kvikkleireskred i NVE Aktsomhetskart.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1977

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Enebolig oppført i bindingsverk i tre på ventilert ringmur av lettklinkerblokker. Saltak oppbygd av tre. Innvendig platekledning i innvendige tak og på vegger. Vinylbelegg.

### Vedlikehold

Boligen bærer preg av noe elde/slitasje og enkelte skader.

### Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Yttertak er omtekket med ny papptekking.
2019	Modernisering	Montert ny fastbrenselovn.
2020	Modernisering	Ny varmvannsbereider.

## UTVENDIG

### Taktekking

Papptekking på yttertak.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist lekkasjer gjennom yttertak nedenfor pipe på takflate mot vest, ved luftelyre og over bod mot øst (sørøst).

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales utbedring av papptekkingen i områdene hvor det er observert lekkasjer. Lekkasjene medfører skader på himlingsplater, isolasjon og taktro.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



Takflate mot øst. Innvendig lekkasje gjennom himling i innerste bod (til venstre på bildet ).



Luftelyre på yttertak. Yttertak var snødekt ved befaringen.

## Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av plast.

Årstall: 1977

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

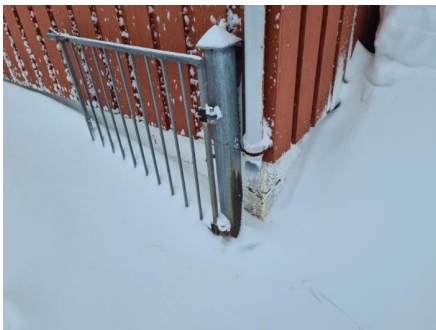
Skade på vannutkaster. Nedløpsrør mangler over trapp fra balkong. Eier opplyser om utettheter i takrenner.

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Tiltak:

Montering av vannutkaster og et nedløprør. Tetting av lekkasjepunkter i takrenner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skade på utkaster.



Takrenner og nedløpsrør i plast.

## Veggkonstruksjon

Bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Utvendig stående malt trepanel (tømmermannspanel), liggende malt trepanel i øvre del av gavlvegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Stedvis malingslitt panel. Endeved har ikke vært mettet med maling, kan forekomme noe oppsprukket eller lett råteskadet trevirke i nedre del av bordkledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefalt maling av trepanel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



Malingsslitt trepanel.



Luftet tømmermannspanel. Endeved er ikke mettet med beis/maling.

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Tak oppbygd av W-takstoler i tre. Taktro.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

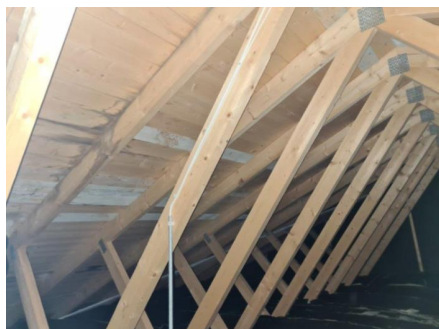
Lekkasjer gjennom yttertak nedenfor pipe, ved rørgj.føring luftelyre, og over boder mot sør.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Yttertak må tettes for å stanse taklekkasjer, og det må vurderes om noe av taktroet må skiftes. Ytterligere lekkasjer vil medføre vannskader og råteskader om lekkasjene pågår over lengre tid.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



W-takstoler i tre.



Bilde tatt på kaldloft. Fukt- og tildels noe råteskadet taktro nedenfor pipe.

## TG 2 Vinduer

Beiset/malte trevinduer med 2 lags isolerglass, og 3 lags isolerglass i fastkarmvinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

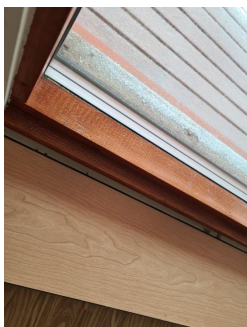
Min ett vindu er treg å åpne/lukke, mulig punktering av glass i fastkarmvindu.

### Konsekvens/tiltak

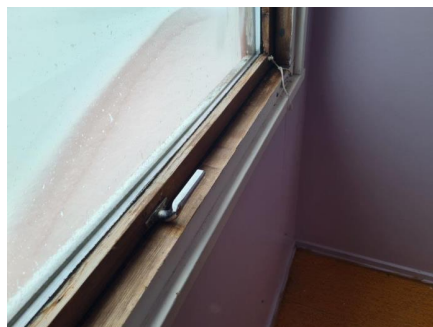
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Fastkarmvindu i stue.



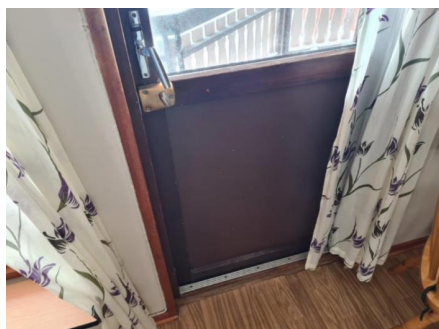
Åpningsvindu i soverom.

## Dører

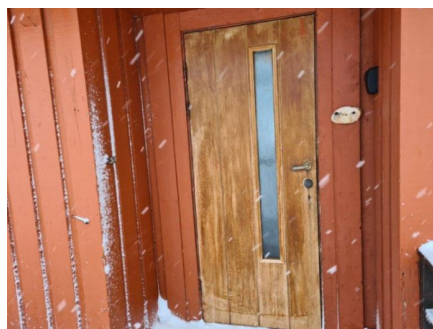
Teak ytterdør med glassfelt.

Balkongdør med glassfelt.

Noe malingslitt, forøvrig normal slitasje for alder.



Balkongdør.



Ytterdør.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong i tre. Rekkverk m/ høyde 85 cm med vertikale profilerte rekkverksbord.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

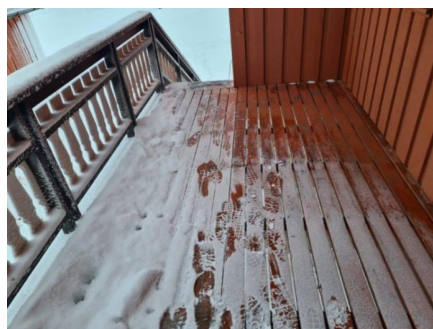
- Andre tiltak:

Det anbefales å endre rekkverkshøyde til forskriftskrav 100 cm.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Utkraget balkong.



Balkong med utgang fra stue.

## Utvendige trapper

Inngangstrapp i flettverksstål med rekkverk med høyde 86 cm.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å endre rekkverkshøyde til forskriftskrav 90 cm for trapp.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Inngangstrapp.

## INNSENDIG

### Overflater

Himlingsplater i innvendige tak. Malte plater på vegger. Vinylbelegg på gulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

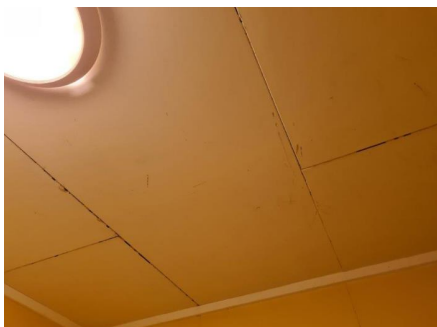
Fuktskader i himlingsplater i bod. Forøvrig enkelte spikerhull og generell malingslitasje på en del overflater.

## Konsekvens/tiltak

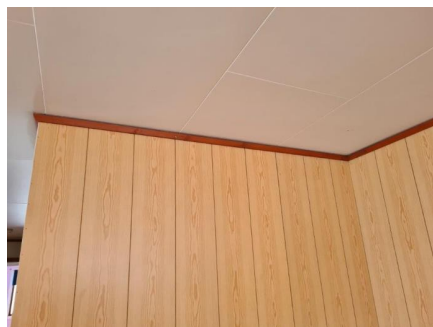
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Anbefalt å foreta tetting av takteking før innvendige fuktskader utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fuktskade i himlingsplater i bod.



Himlingsplater og finerte panelplater i stue.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I krypekjeller er det påvist synlig spor av sopp/ råte i stubbgulv under bad og vaskerom del.

Det er målt 25 mm nivåforskjell på gulv i stue.

## Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

# Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Drenering rundt grunnmur bør utbedres (kostnad medtatt under drenering). Utskifting av deler av stubbgulv som er skadet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bilde tatt i krypekjeller. Antatt sopp i stubbgulv.



Gulv i stue.

## Radon

Det er ikke foretatt radonmåling.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Pipe og ildsted

Et løps elementpipe. Pusset og malt overflate. Fastbrenselovn (antatt Termatech TT20 - montert 7 cm fra pipe. Over anbefalt 5 cm avstand til ubrennbart materiale jfr monteringsanvisning).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Horisontalt riss i pipepuss i stue.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sotluke i krypekjeller.



Fastbrenselovn i stue.

## Krypkjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

# Tilstandsrapport

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Fukt i grunnen i krypekjeller. Papp henger fra stubbgulv under bad og vaskerom , og her er også spor etter sopp i stubbgulv. Trolig også fuktskader i stubbgulv.

## Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Drenering rundt grunnmur for å hindre vanninnslag til krypekjeller (kostnad medtatt under punkt for drenering). Utbedring av skade i stubbgulv og evt bjelker. Konsekvens av manglende tiltak er skader på mur, stubbgulv og trebjelkelag over tid.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Krypekjeller.



Papplaget henger fra stubbgulv under trebjelkelaget i deler av krypekjeller.

## Innvendige dører

Finerte innerdører med karmen av tre.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Hull i ett dørbblad.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Slagskade i dørbblad.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

## Generell

Bad med himlingsplater i innvendig tak. Malte trefiberplater på vegger. Våtromsbelegg på gulv med oppbrett mot vegger og mot høy dørterskel. Slakt fall 6 mm/m mot sluk.

### Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er gitt tilstandsgrad 3 utfra alder. Overflater er over 45 år, rør gjennomføringer er ikke helt tette. Malingsystem på vegger er ikke dokumentert.

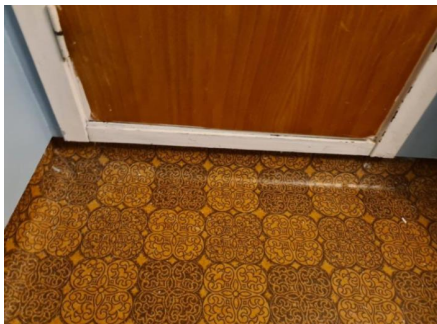
## Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtromsbelegg på gulv med oppbrett mot vegger og mot dørterskel.

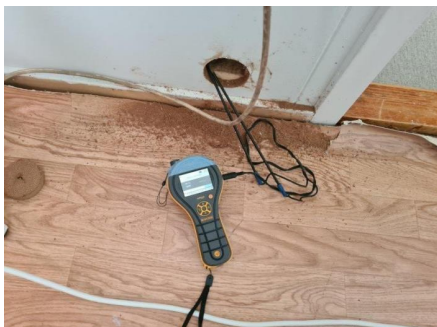


Badekar med blandebatteri og dusj.

ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra bod mot bad. Ikke påvist noen unormale forhold.



Hulltaking i vegg mot bad. Ikke påvist fukt i vegg.

ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

Vaskerom med himlingsplater i innvendig tak. Malte trefiberplater på vegger. Våtromsbelegg på gulv med oppbrett mot vegger og mot høy terskel ved dører. Fall mot sluk (6 mm/m)

### Vurdering av avvik:

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

Våtromsbelegg er ikke tett rundt rørgjennomføringer. Enkelte spikerhull og umalte partier i veggplatene. Vaskerommet er gitt tilstandsgrad 3 utfra alder og påviste utettheter i våtromsbelegg.

### Konsekvens/tiltak

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

Utettheter i våtromsbelegg kan medføre lekkasjer til bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



Vaskerom.



Rørgjennomføringer i gulv.

## ETASJE > VASKEROM

### **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra bod, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i vegg mot vaskerom. Ikke påvist fukt eller skade i vegg.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## ETASJE > KJØKKEN

### **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra 90-tallet med skrog av melaminplater. Profilerte furufronter. Laminert benkeplate, benkebeslag i stål med 2 kummer. Normal slitasje for alder.



Kjøkkeninnredning med lakkerte furufronter.



## ETASJE > KJØKKEN

### **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På/av knapp er løs.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres vedlikehold med på/av bryter eller utskifting av ventilator.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kjøkkenventilator.

## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett med malte himlingsplater i innvendig tak. Malt strie på vegger og vinylbelegg på gulv. Naturlig ventilasjon med ventil i himling (tilluft ved luftespalte i øvre del av dør).



Toalett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger av kobberør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Innvendige vannledninger av kobber.



Rørproppleg i toalett.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Noe mangelfull klamring av avløpsrør i krypekjeller, bla. ved retningsforandringer.

#### Konsekvens/tiltak

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

Anbefalt å foreta klamring av enkelte rørstrekk i krypekjeller.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



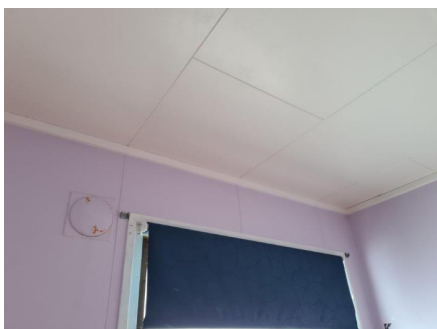
Rørproplegg i kjøkkenbenk.



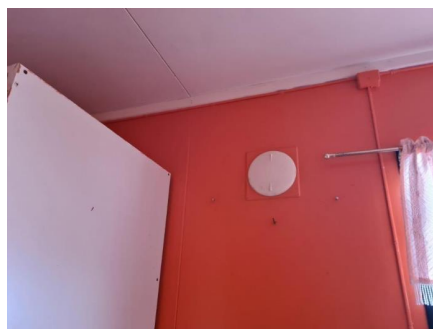
Avløpsrør i kjøkkenbenk.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.



Ventil i yttervegg.



## TG 2 Varmtvannstank

OSO 200 liter varmtvannsbereder i vaskerom (montert med støpsel).

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

El-tilkobling via støpsel til stikk.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereder.

## TG 3 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med skrusikringer. Åpen el.installasjon fra oppføringsår.

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.

**1977**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent El.installasjon fra 1977.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Åpen el.installasjon fra byggeår. Sikringsskap med skrusikringer.**

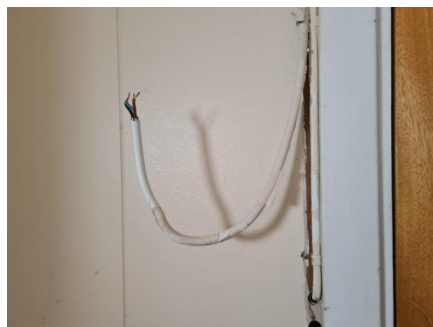
**Enkelte løse ledninger. En ledning henger løs fra vegg uten tilkoblingspunkt (vaskerom).**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Sikringskap med skrusikringer.



Ledning er ikke avsluttet forskriftsmessig.

## 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.*

Brannslukningsapparat montert på vegg i vindfang. Røykvarsler er montert i himling i gang.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Røykvarsler montert i himling.



Brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av antatt leirholdige masser.

## Drenering

Ukjent om det er lagt noen form for drenering rundt grunnmur.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er påvist fritt vann og mye fukt i krypekjeller. Indikasjon på mangelfull drenering eller svikt i eksisterende drenering.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det må opprettes drenering rundt grunnmur.

Manglende tiltak vil medføre skader på grunnmur og stubbgulv/bjelkelag.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Grunnmur av lettklinkerblokker. Ukjent utførelse av dreneringen.



Påvist mye fukt i krypekjeller.

## TG 3 Grunnmur og fundamenter

Stripefundament av betong. Grunnmur av lettklinkerblokker som er malt/slemmet utvendig.

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert setningskader/store riss/sprekker.

Det er påvist riss- og sprekkdannelser i grunnmur. Grunnmuren er ikke tett og i krypekjeller sees dagslys stedvis i støpefugene. Det er en del skjevheter og skader i grunnmuren.

## Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Utbedring av skader og generell vedlikehold av grunnmur.

Anbefalt en grundigere gjennomgang av skader. Horisontale sprekkdannelser (symptom på jordtrykk) kan skyldes for lange spennvidder på lettklinkervegger uten avstivende murte vegger.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Riss og sprekkdannelser i grunnmur på hjørne (sørvest) av boligen.



Horisontale riss/sprekkdannelser i grunnmur (mur mot øst - mot tilfylt side).

## TG 2 Terrengforhold

Tomt med lett hellende terreng.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

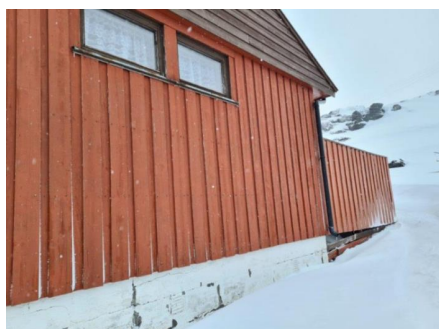
Ligger i område for kvikkleireskred i NVE Aktsomhetskart.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tomt og området inn mot grunnmur var dekket med snø ved befaringen. Det var derfor vanskelig å bedømme fallforhold på terreng rundt boligen. Med tanke på fuktnivå i krypekjeller bør fallforholdene mot grunnmur undersøkes nærmere når terrenget er bart.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Terrenget rundt grunnmur var dekt med snø, vanskelig å bedømme fallforhold på terrenget.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannforsyning via privat stikkledning i plast tilknyttet kommunalt nett.  
Avløpsrør av plast ført til slamavskiller av betong (felleskum med nabotomt).

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Septiktank

Felles septiktank av betong med eier av nabotomt.  
Alder på infiltrasjonsgrøft med dreneringsmasser er ukjent. Udokumentert tilstand på betongkum med tanke på tetthet.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Oljetank

Oljetank i glassfiber i grunnen utenfor boligen.

## Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

## Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

**Byggeår**  
2005

**Kommentar**  
Oppført på 2000 tallet.

### Standard

Oppført i uisolert bindingsverk. Gulv på grunn med støpt dekke. Saltak.

### Vedlikehold

Normalt

### Beskrivelse

Uthus oppført i uisolert bindingsverk fundamentert på ringmur. Vindsperre på utvendig bindingsverk. Utvendig stående malt trepanel med papp. Malt ytterdør. Vindu med 2 lags isolerglass.

Saltak oppbygd av takstoler i tre med taktro og tekking av papp. Takrenner og nedløpsrør i plast.

Overflater i innvendig tak og vegg er ikke kledd og er åpen til bindingsverk og takkonstruksjon.  
Gulv på grunn med støpt dekke.

### Vedlikehold

Skade på vindsperre (fare for inndriv av snø vinterstid).



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

103 m<sup>2</sup>/103 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, Toalettrom, 3 Bod

*Andre bygg:* Bod

*Bruksareal andre bygg:* 13 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 000 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 700 000

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

1 000 000

## Konklusjon markedsverdi

**1 000 000**

## Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

**Årlig festeavgift**

**Sist justert**

**Oppjustert festeavgift**

**Kapitalisert verdi (avrundet)**

Kr.

Kr.

Kr.

## Markedsvurdering

Enebolig i Snefjord til salgs.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	3 000
Kommunale avgifter - anslått	Kr.	15 000
Vedlikehold	Kr.	12 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 450 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 500 000**

## 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.	220 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 220 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 700 000</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 adgang 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 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 byggteknisk 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)				
Etasje	103			103	15		103
<b>SUM</b>	<b>103</b>				<b>15</b>		<b>103</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>103</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Vaskerom , Toalettrom , Bod , Bod 2, Bod 3		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger og ferdigattest.

### 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

*Kommentar:* Montert ny varmvannsbereder og ny fastbrenselovn.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <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)				
Etasje		13		13			13
<b>SUM</b>		<b>13</b>					<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>13</b>						

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger.

### 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	92	11
Bod	0	13

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2024	Christel Amundsen Amundsen	Kunde
	Helen Andersen	Kunde
	Asle Vidal	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5618 MÅSØY	4	1	16	0	1546.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
0							
Hjemmelshaver	Amundsen Bernt Henry, Amundsen Christel, Andersen Helene, Amundsen Yvonne						

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Snefjord ved fylkesvei 889, omkring 75 meter syd for kryss fv889/vei til Skavika. Omring 38 km til kommunesenteret Havøysund.

### Adkomstvei

Adkomst fra fylkesvei 889. Felles avkjørsel med nabotomt på gbnr. 4/95. Gruset avkjørsel og oppstillingsplass for biler.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Avløp til felles kum med nabotomt.

### Regulering

Ingen opplysninger om reguleringsformål på nettstedet kommunekart.com

### Om tomten

Tomt i hellende terreng. Opparbeidet plen på deler av tomt. Naturtomt med lyngmark og steinblokker i øvre del mot øst/sørøst.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	10	Nei
Grunnbokutskrift	22.11.2023		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	22.03.2024		Gjennomgått	1	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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/QL1037>

## 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