






Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Glåmsmyrvegen 20 B, 6683 VÅGLAND
 HEIM kommune
 gnr. 235, bnr. 127
 Andelsnummer 2

Markedsverdi

450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 03.02.2025

Rapportdato: 09.02.2025

Oppdragsnr.: 20704-1505

Referansenummer: J14613

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius
Skålvik



**MIDT NORSK
TAKST AS**


Medlem av
Norsk takst



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.

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Leilighetshus med 4 enheter. Egne boder til hver boenhet. Leiligheten ligger i 1. etasje.

Støpte gulv i kjeller og støpt grunnmur. Trebjelkelag. Bindingsverk i vegger med liggende kledning. Trevinduer 2-lags glass. Saltak med betongtakstein og tilhørende beslag. Doble vindskibord. Utgang til veranda fra stue.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Snøfangere over veranda.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige i gang. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak. Det er lagt gulv på deler av loftarealet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør inn til leiligheten og enkel boddør i tre til utvendig bod.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregnert dekke.

Tett rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekk. Høyde rekkverk er målt til 90 cm. Det er montert avrenningsplater under veranda med avrenning til takrenne i front. Ved bruk av avrenningsplater i stål kan kondens oppstå ved større temperaturforskjeller.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malt strietapet. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har dobbel elementpipe og vedovn i stue. Sotluke er ikke tilgjengelig for kontroll, den er i leilighet i underetasjen.

Innvendig har boligen finèrdører som skyvedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling.

120 cm laminert benkeplate med nedfelt servant og 2 underskaper, 2 overskaper, speil, lysarmatur med stikkontakt, høyskap, opplegg

for vaskemaskin, dusjnise med forheng og gulvstående toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, malt panel og malt strietapet på vegg. Hvite himlingsplater.

Hvit slett kjøkkeninnredning, oppvaskmaskin, komfyr og kjøøl/fryseskap. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen. Flis på vegg over kjøkkenbenk.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane er plassert på toppen av varmtvannsberederen.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk sentralavtrekk med vifte plassert på kryploft som styres fra kjøkkenventilator. Tilluft via ventiler i vindu.

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2021

Plassering: Teknisk rom/bod

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Sikringssskap er plassert på teknisk rom med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Skjult anlegg.

Brannmelder i stue/gang og brannslukker ved hoveddør i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Bygningen har betonggrunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1993. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1993. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal | 65 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 65 m ² |
| Totalpris | 450 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

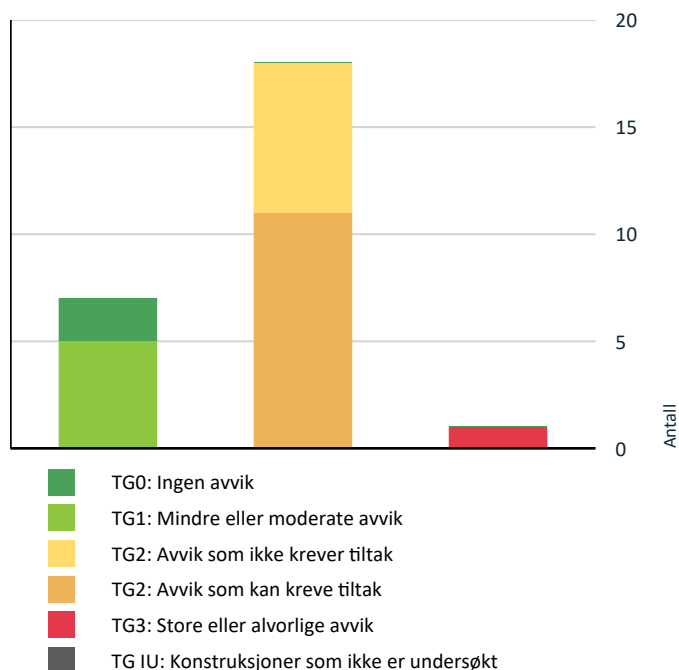
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 24.02.1993 Utbygging Møre.

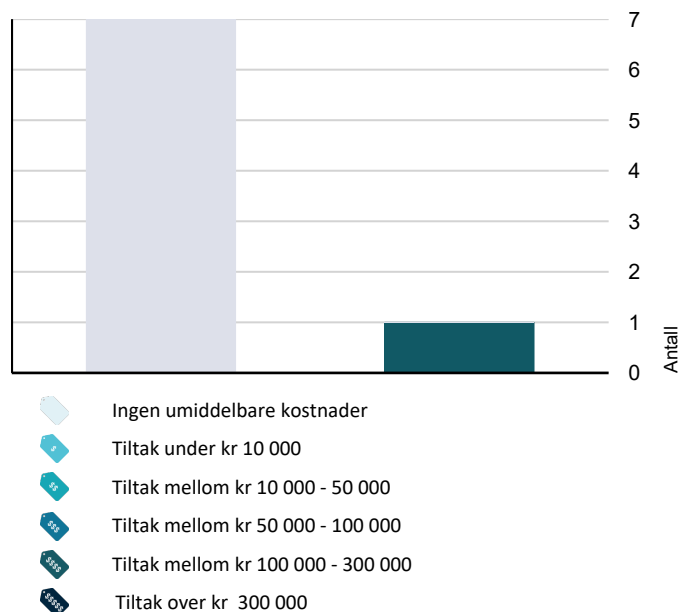
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Det er foretatt tilstandskontroll av alle bygningsdeler som tilhører boenheten. Det er ikke utført kontroll på tilstøtende boenhet.
- Det er foretatt tilstandskontroll av alle bygningsdeler selv om dette er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leilighet/boenhet. Terrengforhold og drenering er ikke vurdert siden dette ikke påvirker denne leiligheten som ligger i 1. etasje.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - ! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1993

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. Ferdigattest er gitt 30.12.1993

Standard

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

Vedlikehold

Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard. Ansvar for utvendig vedlikehold og oppgradering ligger hos borettslag i henhold til vedtekter for Liatun Borettslag.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|---|
| 2024 | Modernisering | Skiftet verandadør. Faglært arbeid utført av K. Lervik AS |
| 2025 | Modernisering | Montert komfyrvakt. Faglært arbeid utført av Belsvik Elektro AS |

UTVENDIG

⚠ TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Er en del mose på taket.

- Ansvar for vedlikehold og oppgradering ligger hos borettslag/sameie.

Konsekvens/tiltak

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

- Det kan anbefales å vaske taket og deretter montere mosebeslag på møne av zink eller kobber for å hindre videre fremtidig mose på taktekingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



⚠ TG 2 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Snøfangere over veranda.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Takstige er ikke montert i henhold til monteringsanvisning
- Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.
- Ansvar for vedlikehold og oppgradering ligger hos borettslag/sameie.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Ikke behov for umiddelbare tiltak vedørende takstige, takstige og taktilbehør bør monteres i henhold til monteringsanvisning.
 - Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.



Det mangler pipehatt på pipeinndekning

TE 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Ansvar for vedlikehold og oppgradering ligger hos borettslag/sameie.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det må påregnes overflatebehandling og evt. utskifting av enkelte bord.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

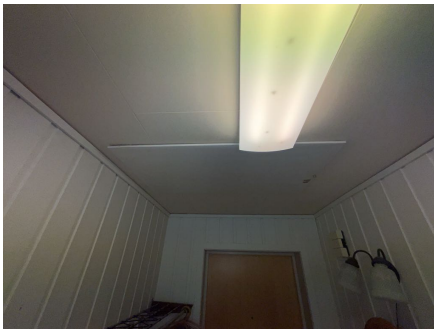
Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige i gang. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak. Det er lagt gulv på deler av loftsarealet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Loftsluke er ikke tett og isolert, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.
- Undertak har ingen mansjett/tetting rundt gjennomføringer i undertak

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Anbefaler å få montert tett inspeksjonsluke for å sikre mot varmetap og hindre at støv fra loft kommer inn i boligen og påvirker inneklimate. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.
- Grunnet manglende mansjett på undertak bør området holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen eller skader i området.



Loftsluke med stige i gang



Synlige luftespalter i raftekasser ved overgang tak/vegg



Synlig lufting sett fra kryploft mot raftekasse ved overgang tak/vegg



Oversikt kryploft

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
- Ansvar for vedlikehold og oppgradering ligger hos borettslag/sameie.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Vindu på stue



Vindu på stue/kjøkken



Vindu på soverom

Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør inn til leiligheten og enkel boddør i tre til utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Boddør trekker det noe fukt inn i nedre venstre hjørne fra utvendig betongdekke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Boddør



Dør til leilighet sett fra felles gan



Synlig fuktinntregning på nedre hjørne av dørterskel på boddør

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregneret dekke.

Tett rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 90 cm. Det er montert avrenningsplater under veranda med avrenning til takrenne i front. Ved bruk av avrenningsplater i stål kan kondens oppstå ved større temperaturskjeller.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Ansvar for vedlikehold og oppgradering ligger hos borettslag/sameie med unntak av terrassedekke og innvendig del av rekkverk som eier av leiligheten skal vedlikeholde ifølge selger

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

📍 TG 2 Andre utvendige forhold

I forbindelse med tilstandsvurdering av leilighet/boenheten er det etterspurt vedlikeholdsplaner for hele bygningsmassen, men selger er ikke kjent med at dette finnes.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

📍 TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malt strietapet. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Noe mindre sprekker i skjøter på laminatgulv rundt pipe og ovn
 - Knirk i gulv på stue ved pipe og inne på soverom.
 - Merke/mykfuge i belegg inne på teknisk rom etter tidligere skade.
 - Noe merker/striper i panel langs vegger i gang

Konsekvens/tiltak

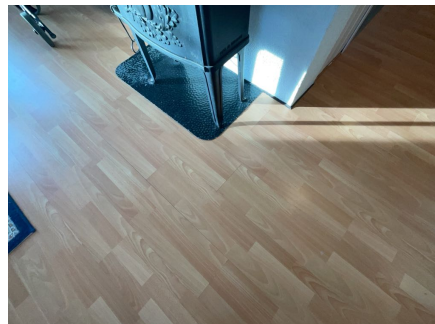
- Tiltak:
 - Ikke behov for tiltak umiddelbart, tiltak må vurderes ut fra behov og egne ønsker. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Merke/mykfuge i belegg inne på teknisk rom etter tidligere skade.



Noe mindre sprekker i skjøter på lamiantgulv rundt pipe og ovn

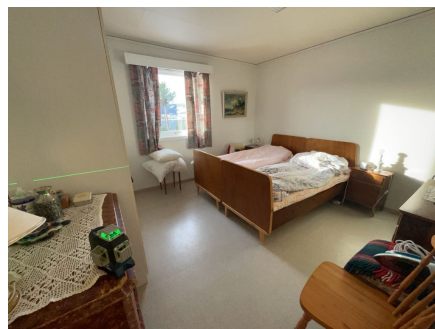
TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 8 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 10 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

TE 2 Pipe og ildsted

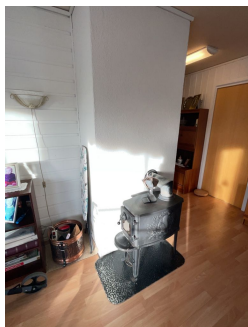
Boligen har dobbel elementpipe og vedovn i stue. Sotluke er ikke tilgjengelig for kontroll, den er i leilighet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sprekk i topplate inne i vedovn.
- Pakning i dør er slitt.
- Vedovn/peis har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør byttes topplate inne i vedovn og ny pakning på dør bør også monteres.
- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.



Sprekk i topplate inne i ovn

TE 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører som skyvedører.

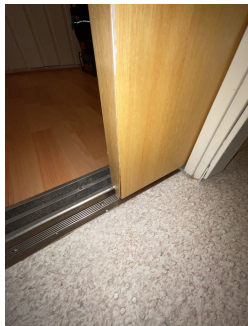
Tilstandsrapport



Dør til teknisk rom/bod sett fra stue.



Dør til bad/vaskerom sett fra gangen.



Skade på nedre del av dør inne på badet. Blir utbedret før visning/salg.



Dør til soverom sett fra gangen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling.

120 cm laminert benkeplate med nedfelt servant og 2 underskaper, 2 overskaper, speil, lysarmatur med stikkontakt, høyskap, opplegg for vaskemaskin, dusjnische med forheng og gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er skade på belegg ved inngang til dusjen hvor det er direkte vannbelastning og det er da risiko for skade ved fortsatt bruk uten tiltak.
- Det er ikke montert sokkellist på våtromplater og det er ikke lagt silikon/mykfuge som sikring i bunn av plater.
- Våtromsplater på vegg ved dusjbatteri er løse i bunn ned mot gulvbelegg.
- Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjen med risiko for at lekkasjevann ikke går til sluk.
- Noe slitte hengsler på overskap
- Lys i lysarmatur over speilet virker ikke.
- Vindu er plassert i våtsone ved dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgte løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.

- Badet har TG 3 på grunn av alder og usikker rest levetid på vinylbelegg. Ved å montere dusjkabinett, utføre lokal utbedring av skade på belegg ved dusj og sørge for ingen direkte vannbelastning på overflater, kan badet fortsatt benyttes på eget ansvar.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

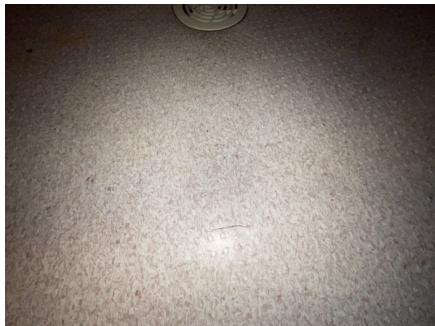
Tilstandsrapport



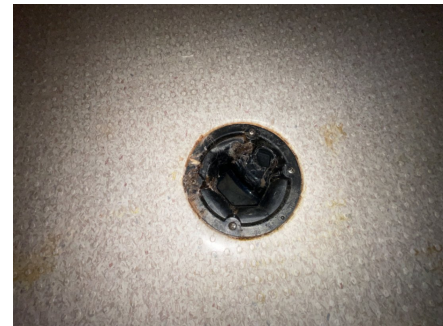
Oversikt innredning



Oversikt toalett og dusj. Vindu er plassert i våtsone ved dusj.



Det er skade på belegget ved inngang til dusjen hvor det er dirkede vannbelastning og det er da risiko for skade ved fortsatt bruk uten tiltak.

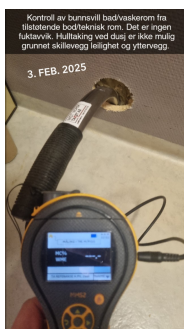


Vinylbelegg er ført ned under skudd klemring i sluk

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kontroll av bunnsvill i skillevegg mot teknisk rom/bod. Ingen forhøyde fuktavvik er målt. Hulltaking ved dusj er ikke mulig grunnet skillevegg leilighet og yttervegg.



Kontroll av bunnsvill i skillevegg mot teknisk rom/bod. Ingen forhøyde fuktavvik er målt. Hulltaking ved dusj er ikke mulig grunnet skillevegg leilighet og yttervegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv, malt panel og malt strietapet på vegg. Hvite himlingsplater.

Hvit slett kjøkkeninnredning, oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrysenskap. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen. Flis på vegg over kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Skader i kantlist på benkeplate og det mangler kantlist mot kjølfrysenskap.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne behov og ønsker.



Oversikt kjøkken



Skader i kantlist på benkeplate og det mangler kantlist mot kjøøl/fryseskap.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

⌚ TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Knapp for regulering på ventilator virker ikke.
 - Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for ventilator/avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Knapp for regulering må byttes og funksjon på ventilator kontrolleres. Alternativt er å bytte ventilator.



TEKNISKE INSTALLASJONER

⌚ TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane er plassert på toppen av varmtvannsberederen.

Vurdering av avvik:

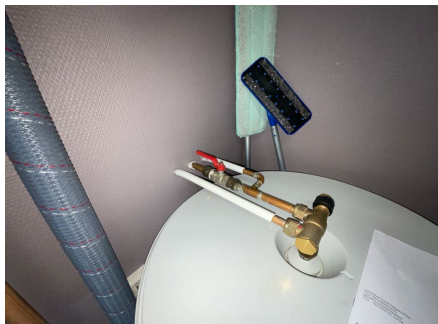
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Hovedstoppekrane er plassert på toppen av varmtvannsberederen.

TE 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak, her er den ført opp til luftehatt på kryploft og det er montert durgo/avløpsventil. Durgo/avløpsventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Durgo/avløpsventil er synlig ved luftehatt på kryploft

TE 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk sentralavtrekk med vifte plassert på kryploft som styres fra kjøkkenventilator. Tilluft via ventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for ventilasjonsaggregat/avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 2 Varmtvannstank

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2021

Plassering: Teknisk rom/bod

Tilstandsrapport

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Varmtvannstank med effekt på mer enn 1500 watt skal ha fast tilkobling ved nyinstallasjon etter 2014. Det må utbedres for å lukke avviket.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Sikringskap er plassert på teknisk rom med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Skjult anlegg.

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.

2025 Montert komfyrvakt, faglært arbeid av Belsvik Elektro AS

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

Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell. Har ikke kjennskap til arbeid som er utført før dette.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Det ligger totalt 2 dokumenter på boligmappa.no fra 2025 som gjelder skifte av komfyrvakt. Dokumenter er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang på www.boligmappa.no

- Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

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

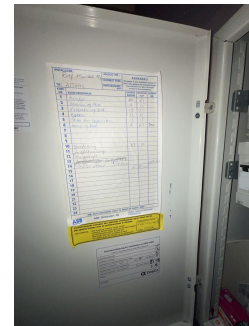
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja - Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.

Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TG 0 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 forenklede 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.

Brannmelder i stue/gang og brannslukker ved hoveddør 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?

Nei Selger har satt inn ny brannslukker etter befaringen

Informasjon:

Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

Tilstandsrapport

- A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking)
- E) Annet manuelt sløkkeutstyr med tilsvarende sløkkekapasitet

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt sløkkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Brannmelder er plassert i stue/gang

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TE1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TE1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1993. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1993. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

65 m²/60 m²

Boligbygg med flere boenheter : Bod, Gang, Soverom, Stue/kjøkken, Teknisk rom, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 450 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 050 000

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

450 000

Konklusjon markedsverdi

450 000

Markedsvurdering

Bolig/leilighet markedet på Vågland og omegn har de senere år hatt en jevn prisutvikling med mindre korrigeringer og forholdsvis rask omsetning ved fin beliggenhet. Teknisk verdi kan likevel være høyere en markedsverdi i enkelte tilfeller.

Det foreligger ikke standarder for hva som skal forstås med en eiendoms tekniske verdi. I takseringsfaglig litteratur vises det til at teknisk verdi omfatter boligens byggekostnader med fratrukk for verdiforringelse og eventuelle gjenstående arbeider. I tillegg inngår kostnadene til rå-tomt og kostnader til opparbeidelse av tomt og tekniske tilknytningsavgifter.

Markedsverdien er det antatte beløp som takstmannen mener eiendommen/boligen normalt kan omsettes for på takseringsdatoen. Dette skyldes spesielle markedsforhold, reguleringsmessige forhold ol. Som i enkelte tilfeller reduserer objektets verdi. Markedsverdien er fastsatt etter beste overbevisning, skjønn og totalvurdering med hensyn til beliggenhet, størrelse, konstruksjon, alminnelig slitasje og elde.

Sammenlignbare salg for eiendommen ligger i prisområde 5.313,- til 13.295,- pr. m². Eiendommen er vurdert i det midtre prissjikt med tanke på sammenlignbare salg i perioden 2016-2024 på grunnlag leilighetens plassering i 1. etasje med utsikt. Det gir en m² pris for p-rom i leiligheten på 8.182,- Ved sammenligning av eiendommer er det benyttet solgte leiligheter på Vågland innenfor luftlinjeavstand på ca. 1. km.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESgj. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--|------------|---------|----------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Glåmsmyrvegen 22 B ,6683 VÅGLAND 56 m ² 1994 0 sov | 14-03-2022 | | 700 000 | 44 501 | 744 501 | 13 295 |
| 2 Glåmsmyrvegen 26 A ,6683 VÅGLAND 54 m ² 1994 1 sov | 06-07-2021 | | 450 000 | 53 300 | 503 300 | 9 320 |
| 3 Trøavegen 69E ,6683 VÅGLAND 63 m ² 1990 1 sov | 12-01-2023 | 200 000 | 350 000 | 55 998 | 405 998 | 6 444 |
| 4 Haugan 15A ,6683 VÅGLAND 73 m ² 1991 2 sov | | 390 000 | | 65 397 | 65 397 | 6 238 |
| 5 Glåmsmyrvegen 20A ,6683 VÅGLAND 55 m ² 1994 1 sov | 15-03-2016 | 170 000 | 120 000 | 221 850 | 341 850 | 6 215 |
| 6 Trøavegen 69C ,6683 VÅGLAND 63 m ² 1990 1 sov | 12-01-2023 | 200 000 | 325 000 | 55 998 | 380 998 | 6 048 |
| 7 Glåmsmyrvegen 26B ,6683 VÅGLAND 59 m ² 1994 1 sov | 13-11-2024 | 380 000 | 350 000 | | 350 000 | 5 932 |
| 8 Trøavegen 39E ,6683 VÅGLAND 71 m ² 1990 2 sov | 05-12-2021 | 190 000 | 300 000 | 77 233 | 377 233 | 5 313 |

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

| | | |
|--|-----|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 2 800 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 750 000 |
| Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter | Kr. | 2 050 000 |

| | | |
|------------------------------------|-----|------------------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 2 050 000 |
|------------------------------------|-----|------------------|

Teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|-----|------------------|
| Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 2 050 000 |
|--|-----|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

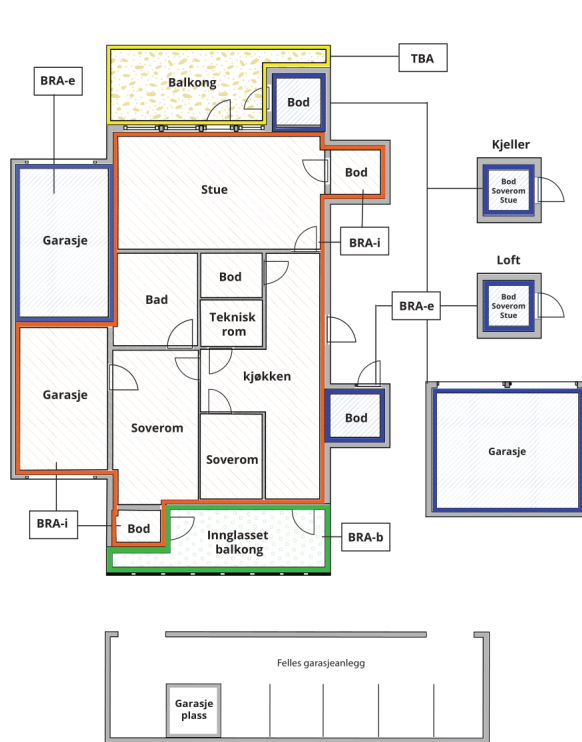
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden |
| 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, skjeheter 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1.Etasje | 60 | 5 | | 65 | 9 |
| SUM | 60 | 5 | | | 9 |
| SUM BRA | 65 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Gang, Soverom, Stue/kjøkken, Teknisk rom/bod, Bad/vaskerom | Bod (Utvendig) | |

Kommentar

- Åpent areal (TBA): 1. etasje: Veranda

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 24.02.1993 Utbygging Møre.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ingen synlige brannskiller ved kontroll oppe på kaldloftet.

Info:

Det er byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet som skal legges til grunn for vurderingen.

Hus med flere boenheter. Felles rom og bygningsdeler slik som tekniske rom, trapperom, rømningsvei og loft med videre som betjener flere andre brannceller skal utgjøre en egen branncelle.

Det vises til Byggt teknisk forskrift med veiledning, særlig kapittel 11 Sikkerhet ved brann.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

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) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 55 | 10 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------------|---------------|
| 03.2.2025 | Svenn Marius Skålvik | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 5055 HEIM | 235 | 127 | | 0 | 5116.5 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Glåmsmyrvegen 20 B

Hjemmelshaver

Liatun Borettslag

Kommentar

Leiligheten er i matrikkel registrert med Glåmsmyrvegen 20 A som adresse. Bør kontrolleres og korrigeres.

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-------------------------|-----------|-----------|----------------------------------|---------------------------|
| H0101/LIATUN BORETTSLAG | 968100300 | H0101 | AL Kristiansund Boligbyggelag | Magnussen Signe |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Kommentar

Ikke fremlagt informasjon og punktet er ikke videre vurdert.

Årsregnskap

| | | | | |
|----------------------|---|----------------------|---------------------------------------|-----|
| Regnskapsår | 0 | Samlet aksjekapital: | | 0 |
| Omløpsmidler: | | 0 | Samlet innskuddskapital: | 0 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - | 0 | Langsiktig gjeld (+): | + 0 |
| Disponible midler: | | 0 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 0 |

Kommentar

Ikke fremlagt informasjon og punktet er ikke videre vurdert.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Litauen Borettslag like ved Heim Helsesenter av. Liabø
Tettstedet Liabø finner du kolonial, minibank, skole, idrettshall, svømmehall, barnehage, byggevarebutikk, syke og aldershjem.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg fra kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Halsabygda Vassverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng hvor det er opparbeidet med plen på deler av tomten, asfaltert vei og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Ikke videre kontrollert og undersøkt.

Siste hjemmelovergang

| | |
|----------|------|
| Kjøpesum | År |
| 0 | 1994 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|--|------------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 03.02.2025 | Boligen/leiligheten selges med fullmakt. Tilsendt av kontaktperson | Gjennomgått | 10 | Nei |
| Byggetegninger bolig | 24.02.1993 | Tilsendt av kontaktperson | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Ferdigattest | 30.12.1993 | Tilsendt av kontaktperson | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Plantegninger oppmålt på befaringsdagen | 04.02.2025 | Utarbeidet av takstingeniør | Gjennomgått | 2 | Ja |
| Standardtekst (Rombeskrivelse) | 04.02.2025 | Utarbeidet av takstingeniør | Gjennomgått | 3 | Ja |
| Forenklet energiattest | 04.02.2025 | Utarbeidet av takstingeniør. Det er feil adresse på energimerking, men riktig leilighetsnummer og andelsnummer. | Gjennomgått | 7 | Ja |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 fra 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 befaringsstidspunktet. 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 er 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 slitasje: 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/J14613>

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