

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Løbakkveien 6, 9436 KONGSVIK
 TJELDSUND kommune
 gnr. 171, bnr. 65

Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 20.02.2025

Rapportdato: 20.02.2025

Oppdragsnr.: 18994-1400

Referansenummer: SZ1505

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Vegar Eskil Paulsen

Vår ref: Vegar Paulsen



 **Paulsen
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.

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad og i Lødingen. Paulsen Takst AS består av Takstmennene Erlend Knutsen (bygg),

Vegar Paulsen (bygg) og El-takstmann Robin Riddersest, alle medlem av Norsk Takst. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig.

Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet.

Erlend Knutsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, skade og Skjønn.

Vegar Paulsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, skade, Næring, Naturskade og Naturskadeordningen.

Robin Riddersest har følgende sertifikater: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig



Vegar Eskil Paulsen

Uavhengig Takstingeniør

vegar@paulsentakst.no

480 14 122



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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

- 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
- løsøre 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 straffeansvar.

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 strakstiltak 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.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen ligger i et regulert boligfelt i Hårvik, i Tjeldsund Kommune. Boligen ligger i et boligfelt med eneboliger bygd i samme tidsepoke. Eiendommen har meget gode utsiktsforhold og gode solforhold. Det er ca. 40 km til Harstad sentrum, 20 km til Evenskjer sentrum og ca. 5 km til skole, barnehage og nærbutikk. Det går skolebuss fra byggefeltet til skolen. Boligen og garasjen er preget av alderen og betydelig etterslep på vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon:

Saltakkonstruksjon med prefabrikerte takstoler i tre, taktro og opprinnelig pappshingel til undertak. Opplektede metallplater til hovedtakteking. Takrenner, beslag og heldekkende pipebeslag i metall. Hovedtakteking, takrenner og beslag skiftet i 2016. Takkonstruksjonen er isolert mellom undergurtene. Takkonstruksjonen er bygd opp som en luftet kaldtakkonstruksjon. Takrenner, beslag og heldekkende pipebeslag i metall. Takrenner og beslag skiftet i 2016.

Yttervegger:

Yttervegger i underetg. i Lecastein, utvendig pusset. Innvendig stedvis utforet og platekledd.

Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon med ukjent isolasjon, utvendig utlektet stående og liggende bordkledning. Innvendig kledd med bygningsplater og panel.

Vinduer og dører:

Vinduer med malte trekarmer og 2-lags glass.

1 stk. ytterdør i tre med 2-lags glass. Ytterdør er skiftet i 2016.

Balkonger, verandaer og utvendige trapper:

1 stk. veranda med utgang fra kjøkken. Verandaen har drager/søylesystem som bærende konstruksjon.

1 stk. trapp ved hovedinngang. Trappen har takoverbygg.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Tak: 60x120 cm malte takplater.

Vegger: Malte/tapetserte bygningsplater og malt og ubehandlet panel. Baderomsplater på bad.

Gulv: Laminat, teppebelegg og gulvbelegg.

Etasjeskiller:

Eneboligen er fundamentert på støpt plate på mark med ukjent frost og fuktsikring. Isolert trebjelkelag mellom etasjene.

Radon:

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

Pipe/ildsted:

Elementpipe i Lecastein, pusset og malt. Feieluken er etablert i gang i kjelleren. Stor vedfyringsovn med glass, montert i stuen i hovedetasjen.

Vegger under terreng:

Det er utforede trevegger under terreng. Det er ikke gjort hulltakinger da dette anses som unødvendig pga. klare symptomer på fuktskader.

Innvendig trapp:

90 graders svingtrapp i ubehandlet treverk, trappen er fra byggeåret

Innvendige dører:

Innvendigdørene er av forskjellige aldre og fra forskjellige fabrikater. Det er skiftet noen dører i hovedetg. i seinere tid, ellers er dørene fra opprinnelig byggeår.

Andre innvendige forhold:

Varmepumpe luft/luft. Pumpen er montert i 2015. Varmepumpen er 10 år gammel, forventet levetid er 10-12 år. Det finnes ingen service historikk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet har belegg på gulv og malte bygningsplater på vegger. Det er montert varmtvannsbereder, skyllekar og opplegg til vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad

Badet har gulvbelegg på gulv og våtromspanel på veggene. Det er montert dusjvegger, baderomsinnredning og toalett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremvist. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Seksjonskjøkken med malte, profilerte fronter hvorav 3 med glass. Laminerte benkeplater med nedfelt benkebeslag. Innebygd stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp og mekanisk avtrekk.

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann:

Inntaksledning og innvendig fordeling i kobber fra byggeåret. Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet. Utvendig vannutkaster (bak inntaksskapet, dermed ikke funksjonell).

Avløp:

Innvendige avløpsrør i plast. Avløpssystemet er luftet med en Durgoverventil på kryploftet.

Ventilasjon:

Det er i utgangspunktet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, samt spalteventiler i vinduene.

Varmtvannsbereder:

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, montert på vaskerommet i kjeller. Tanken er av nyere dato.

Elektrisk installasjon:

Skjult elektrisk installasjon fra byggeåret. Sikringsskapet som er plassert i bod i kjeller, sikringsskapet er oppgradert i ettertid med nye automatiske sikringer.

Brannvarsling:

Det er montert brannvarslere i begge etasjer. Pulverapparat montert i vindfang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering:

Synlig grunnmursplast på muren utvendig, ellers ukjent dreneringssystem fra byggeåret.

Fundamenter:

Eneboligen har kjellermur av Leca, ukjente fundamenter. Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring.

Utvendig støttemur:

Det er etablert en forstøtningsmur ved kjellernedgangen. Denne er utført i Leca.

Utvendig terreng:

Terrenget på øversiden faller mot boligen. Det medfører av drenering og boligen blir unødvendig belastet med overflatevann.

Utvendige stikkledninger:

Ukjente vann og avløpsledninger fra byggeåret. Det finnes ingen informasjon om bygningsdelen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	239 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	191 m ²
Totalpris	850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke fremvist.

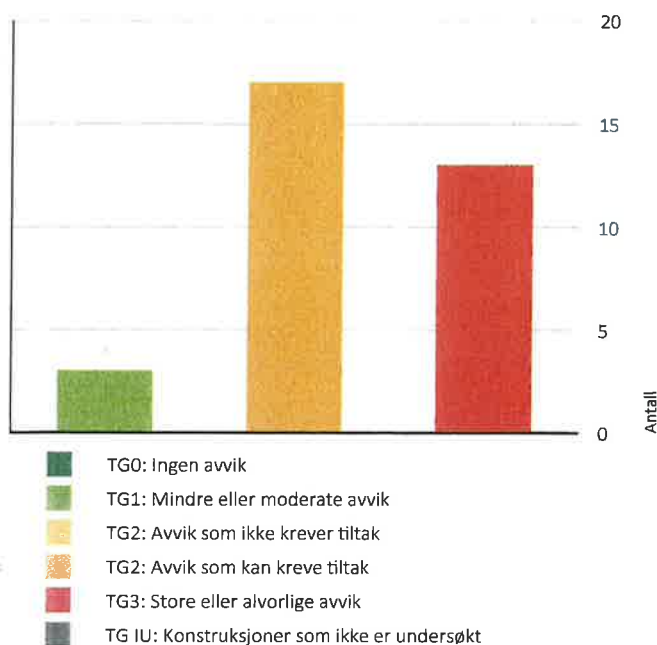
Garasje uisolert

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke fremvist.

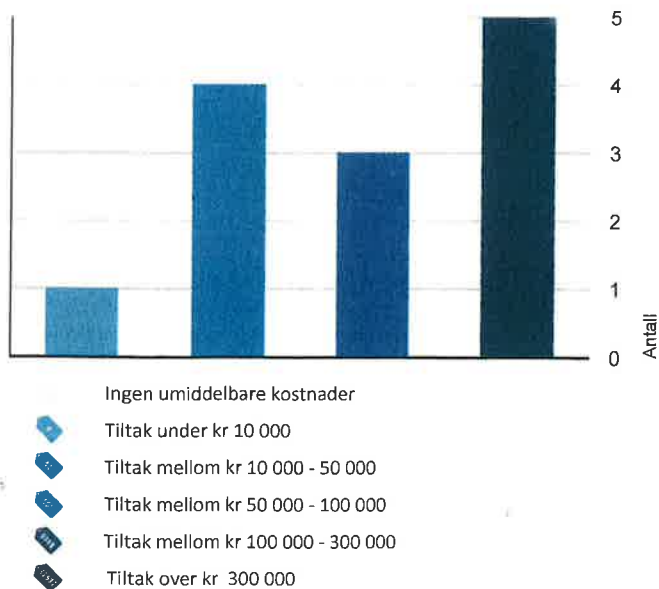
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong- og kjellerdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
I følge eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har lav standard.

Vedlikehold
Boligen har betydelig etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisert/ombygget	Ny hovedtakteking, vindskier og takrenner.
2015	Tilbygg	Nytt sikringsskap
2011	Modernisert/ombygget	Ny kjøkkeninnredning og oppgraderte innvendige overflater i kjøkken og stue.
2015	Modernisert/ombygget	Ny varmepumpe luft til luft

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Opplettede metallplater til hovedtakteking. Takrenner, beslag og heldekkende pipebeslag i metall. Hovedtakteking, takrenner og beslag skiftet i 2016. Taket er besikket fra bakkenivå.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Oversiktsbilde hovedtakteking.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og heldekkende pipebeslag i metall. Takrenner og beslag skiftet i 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler stedvis nedløpsrør. Løs del på pipebeslaget, må påregnes reparert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler stedvis nedløpsrør.

Tilstandsrapport



Takvann ført rett ut på bakken.



Løs del på pipebeslaget, må påregnes reparert.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i underetg. i Lecastein, utvendig pusset. Innvendig stedvis utforet og platekledd.

Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon med ukjent isolasjon, utvendig utlektet stående og liggende bordkledning. Innvendig kledd med bygningsplater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig kledning er stedvis værslitt, sprukket og har betydelig etterslep på vedlikehold. Ett vindu er utvendig provisorisk tettet med bygningsplater. Bygningsdelen må påregnes betydelig påkostet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bygningsdelen må påregnes betydelig påkostet.



Vindu provisorisk tettet med bygningsplater.



Utvendig kledning er værslitt og har tørkesprekker, råte stedvis registrert.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon med prefabrikerte takstoler i tre, taktro og opprinnelig pappshingel til undertak. Opplekkede metallplater til hovedtakteking. Takrenner, beslag og heldekkende pipebeslag i metall. Hovedtakteking, takrenner og beslag skiftet i 2016. Takkonstruksjonen er isolert mellom undergurtene.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis registrert muggsopp under taktroen, det skyldes tilførsel av varm luft fra ventilator og Durgovertil. Isolasjonen er stedvis presset helt ut mot taktroa, det medfører mangelfull lufting av kaldtakkonstruksjonen. Isolasjon mangler stedvis. Taktroa er stedvis skiftet ifm. med skiftning av hovedtakteking i 2016. Det skyldes trolig gamle vannskader. Det er registrert spor etter mus (mueskjitt), på platen der hvor isolasjon mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bygningsdelen må påregnes betydelig påkostet.



Bildet viser at det er mangelfull lufting ved raftene. Bildet viser også at det er soppdannelser under taktroa.

Tilstandsrapport



Bildet viser at det stedvis er mangler isolasjon mellom undergurtene.

Vinduer

Vinduer med malte trekarmer og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Åpninger mellom beslag og vindu på utvendig side, fare for fuktinntregning.



Vinduene er generelt værslitt og utgått på dato.



Flere vinduer er punkterte.

Dører

1 stk. ytterdør i tre med 2-lags glass. Ytterdør er skiftet i 2016.



Balkong- og kjellerdør

1 stk. balkongdør i tre med 3-lags glass.

1 stk. uisolert kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene må påregnes skiftet.



Balkongdør.

Tilstandsrapport



Kjellerdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 stk. veranda med utgang fra kjøkken. Verandaen har drager/søylesystem som bærende konstruksjon.
1 stk. trapp ved hovedinngang. Trappen har takoverbygg.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket på veranda og trapp ved hovedinngang er ikke utført av håndverker og ikke iht. bransjestandard. Betydelige avvik registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Veranda og trapp ved hovedinngang er underdimensjonert og de har betydelige byggetekniske avvik. Betydelige påkostninger må påregnes.



Oversiktsbilde. Rekkverket er nylig skiftet. Rekkverket er under foreskrevne 100 cm.



Trapp ved hovedinngang, er underdimensjonert og påvirket av telespreng.



Veranda i front er stedvis provisorisk understøttet.

INNVEDIG

TG 3 Overflater

Overflater:

Tak: 60x120 cm malte takplater.

Vegger: Malte/tapetserte bygningsplater og malt og ubehandlet panel. Baderomsplater på bad.

Gulv: Laminat, teppebelegg og gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert merker etter gamle og pågående vannlekkasjer. Det har vært vann i kjelleren, merker på innvendige overflater. Overflatene er generelt slitt og preget av alderen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Gamle fuktmerker i himling i stuen i hovedetg.

Tilstandsrapport



Merker etter at det har vært vann på gulvet i kjeller.



Fuktskader i himling i kjeller.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Eneboligen er fundamentert på støpt plate på mark med ukjent frost og fuktsikring. Isolert trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert gamle fuktmerker i himling i kjeller. Nærmere undersøkelser anbefales. Påkostinger må påregnes. Det er registrert overflateavvik på gulvet i stuen i hovedetg. på ca. 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Omfanget av fuktskadene i etasjeskillet (i kjellerstuen og på vaskerom) er ukjent. Følgeskader kan ikke utelukkes. Påkostinger må påregnes.



Fuktskader i himling i kjeller (vaskerom).



Fuktskader i himling i kjellerstuen.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Elementpipe i Lecastein, pusset og malt. Feieluken er etablert i gang i kjelleren. Stor vedfyringsovn med glass, montert i stuen i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Konsekvensen av manglende plate er at sot/kull kan ramle ut når man åpner luken og antenne brennbare materialer.

Tilstandsrapport



Bildet viser sotluken med brennbare materialer på gulv under.



Vedfyringsovn av eldre modell, montert i stuen i hovedetg.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er utforede trevegger under terreng. Det er ikke gjort hulltakinger da dette anses som unødvendig pga. klare symptomer på fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det har vært vann i kjelleren. Utforede trevegger er åpnet på bod mot vest, da det tidligere har kommet inn vann i dette området. Det er merker på teppegulv etter vanninntrenging. Det er et oppforet tregulv i kjellerstuen, det mistenkes at det har vært vann under dette gulvet også. Kjelleren må påregnes fullstendig renoveret (da etter at dreneringen er oppgradert).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kjelleren må påregnes fullstendig renoveret (da etter at dreneringen er oppgradert).



Innvendig utforet trevegg er åpnet etter vannskade. Sprekke i mur registrert.

Innvendige trapper

90 graders svingtrapp i ubehandlet treverk, trappen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Trappen står foran en god del vedlikehold.



Åpninger under trinn på over foreskrevne 10 cm.



Bruksmerker og manglende håndlist på vegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendigdørene er av forskjellige aldre og fra forskjellige fabrikater. Det er skiftet noen dører i hovedetg. i seinere tid, ellers er dørene fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er flere forskjellige dører i boligen. Dørene er stedvis visuelt utgått på dato. Det er registrert dører som må justeres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere påkostinger må påregnes.



TG 2 Andre innvendige forhold

Varmepumpe luft/luft. Pumpen er montert i 2015. Varmepumpen er 10 år gammel, forventet levetid er 10-12 år. Det finnes ingen service historikk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 settes pga. alder og forventet levetid. Pumpen fungerer i dag men med tanke på pumpens alder og forventet levetid, så kan problemer plutselig oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre service på pumpen. Forventet levetid er snart oppnådd. påkostinger må påregnes.



Oversiktsbilde.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet har gulvbelegg på gulv og våtromspanel på veggene. Det er montert dusjvegger, baderomsinnredning og toalett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremvist.

Vurdering av avvik:

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

Badet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Det er registrert betydelige symptomer på skader og avvik. Merker i kvelertaket under, etter pågående vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Dusjhjørne. Skader i gulvbelegg, pågående vannlekkasje pga. etterslep på vedlikehold. Badet må totalrenoveres.

Tilstandsrapport



Fuktskader på baderomsinnredning.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Fuktskader i himling i rom under bad. Dette indikerer utett våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Badet må påregnes totalrenovert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktskader i himling under badet.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har belegg på gulv og malte bygningsplater på vegger. Det er montert varmtvannsbereder, skyllekar og opplegg til vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er ikke bygd som et våtrom. Det er fuktmerker i himling etter pågående vannlekkasje fra badet over. Det er fuktskader også i utforede trevegger. Våtrommet må totalrenoveres.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversiktsbilde.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Seksjonskjøkken med malte, profilerte fronter hvorav 3 med glass. Laminerte benkeplater med nedfelt benkebesalg. Innebygd stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp og mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen er skiftet i senere tid, nøyaktig alder er ukjent. Kjøkkenet er ikke ferdig montert, ytterligere påkostinger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenet er ikke ferdig montert, ytterligere påkostinger må påregnes.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenet, ført ut gjennom yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilasjonsrøret ligger oppå overskapene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innkassing anbefales.



Oversiktsbilde.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vann:

Inntaksledning og innvendig fordeling i kobber fra byggeåret. Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet. Utvendig vannutkaster (bak inntaksskapet, dermed ikke funksjonell).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Påkostinger må påregnes.



Hovedstoppekranen er plassert på vaskerom. Jeg synes inntaksledningen er tynn, nærmere undersøkelser anbefales. Se også bygningsdelen utvendige stikkledninger. Disse må ses i sammenheng. Behov for påkostinger kan ikke utelukkes.

TG 2 Avløpsrør

Avløp:

Innvendige avløpsrør i plast. Avløpssystemet er luftet med en Durgoventil på kryploftet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Påkostinger må påregnes. Avløpets lufting anbefales ført over tak.



Ett avløpsrør ender i himling på vaskerom i kjeller. Rørene er ikke klamret iht. normal håndverksmessig utførelse.

Tilstandsrapport



Avløpet er luftet med Durgoventil på kryploftet. Soppvekster pga. varme fra Durgoventilen, registrert i taktroa over ventilen.

TG 3 Ventilasjon

Det er i utgangspunktet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, samt spalteventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Ventilasjonssystemet i boligen fungerer ikke. Spalteventiler i vinduene er skummet igjen. Mekanisk vifte på bad er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Påkostinger må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, montert på vaskerommet i kjeller. Tanken er av nyere dato.



Andre installasjoner

Det er montert varmepumpe, luft til luft.

TG 3 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 bygningssakkyndig 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.

Skjult elektrisk installasjon fra byggeåret. Sikringsskapet som er plassert i bod i kjeller, sikringsskapet er oppgradert i ettertid med nye automatiske sikringer.

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.
1985
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Nei, det foreligger ikke samsvarserklæringer.
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? Sjekker 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

Tilstandsrapport

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?
Ja
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 Det elektriske anlegget anbefales kontrollert av fagmann.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget anbefales kontrollert av fagmann. Påkostinger må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ufagmessige elektriske arbeider, registrert.



Ufagmessige elektriske arbeider, registrert.

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.

Røykvarslere er demontert. Brannslukningsapparat er utgått på dato.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Men pulverapparatet går ut på dato 11. mars 2024.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Pulverapparatet gikk ut på dato i mars 2024. Det må påregnes å kjøpe nytt.



Røykvarslere demontert.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig grunnmursplast på muren utvendig, ellers ukjent dreneringssystem fra byggeåret.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Synlig grunnmursplast mangler kantlist. Det var montert en vannpumpe i en forsenkning på utvendig side, dette for å pumpe overflatevann som kommer inn mot boligen bort. Det er registrert vannskader i kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eneboligen har kjellermur av Leca, ukjente fundamenter. Støpt gulv på grunn med ukjent frost og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Bygningsdelen må påregnes påkostet. Utbedring av bygningens fundamenter/kjellermur, anbefales gjort samtidig som dreneringsfunksjonen utbedres. Dette for å spare kostnader.



Eksempel på sprekke i mur.



Malingen er stedvis avflasket. Ny overflatebehandling må påregnes.



Horisontalt rinn er symptom på marktrykk.

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er etablert en forstøtningsmur ved kjellernedgangen. Denne er utført i Leca.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Forstøtningsmuren er påvirket av marktrykk.

TG 3 Terrenghorhold

Terrenget på øversiden faller mot boligen. Det medfører av drenering og boligen blir unødvendig belastet med overflatevann.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for umiddelbare tiltak.

Det har tidligere kommet vann inn gjennom kjellermuren pga. overflatevann fra terrenget på øversiden. Terrenjusteringer må gjennomføres for at ikke dette skal gjenta seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er provisorisk montert en vannpumpe i en forsenkning i terrenget ved muren, på øversiden av boligen. Denne er montert for å pumpe vekk overflatevann som kommer mot boligen pga terrenget faller mot boligen. Terrenjusteringer må gjøres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjente vann og avløpsledninger fra byggeåret. Det finnes ingen informasjon om bygningsdelen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Boligen er tilkoblet privat vannverk. Vannkvaliteten er ikke dokumentert. Stikkledningene anbefales nærmere kontrollert av fagmann, det finnes ingen dokumentasjon eller historikk på stikkledningene.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Boligen er tilkoblet privat vannverk. Vannkvaliteten er ikke dokumentert. Stikkledningene anbefales nærmere kontrollert av fagmann, det finnes ingen dokumentasjon eller historikk på stikkledningene. Påkostinger må påregnes.

Bygninger på eiendommen

Garasje uisolert

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1985

Kommentar

I følge eier.

Standard

Lav standard.

Vedlikehold

Betydelig etterslep på vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Tradisjonell dobbelgarasje fundamentert på støpt plate på mark med ringmur. Yttervegger i enkelt bindingsverkkonstruksjon med utvendig liggende og stående bordkledning. Saltakkonstruksjon med taktro og pappshingel til hovedtaktekking, det er montert ståltak på en side (oppå pappshingelen). 1 stk. leddport i tre og 1 stk. isolert metallport. Garasjen har betydelig etterslep på vedlikehold, betydelige påkostinger må påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

**Tilbygg / modernisering**

2015 Modernisert/om Ny garasjeport
bygget

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Offentlig skifte

Hovedbyggets BRA/BRA-i

191 m²/191 m²

Enebolig: 2 Gang, 2 Stuer, Vaskerom, 4 Bod, Bad, Kjøkken, 3 Soverom, Vindfang

Andre bygg: Garasje uisolert

Bruksareal andre bygg: 48 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 200 000

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

850 000

Konklusjon markedsverdi

850 000

Markedsvurdering

Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.

Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kong Olavs vei 322 ,9436 KONGSVIK 89 m ² 1963 2 sov	04-07-2021	1 500 000	1 450 000		1 450 000	16 292
2 Kong Olavs vei 406 ,9436 KONGSVIK 139 m ² 0 3 sov	17-11-2020	1 950 000	1 900 000		1 900 000	13 669
3 Kong Olavs vei 322 ,9436 KONGSVIK 89 m ² 1963 2 sov	03-05-2018	1 450 000	1 200 000		1 200 000	13 483
4 Løbakkveien 4 ,9436 KONGSVIK 109 m ² 1980 3 sov	19-05-2022	1 300 000	1 000 000		1 000 000	9 174

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

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	8 000
Kommunale avgifter, stipulert.	Kr.	21 000
Vannavgift, privat vannverk, stipulert.	Kr.	1 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 650 000

Garasje uisolert

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - Garasje uisolert	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 800 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 200 000
--	------------	------------------

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

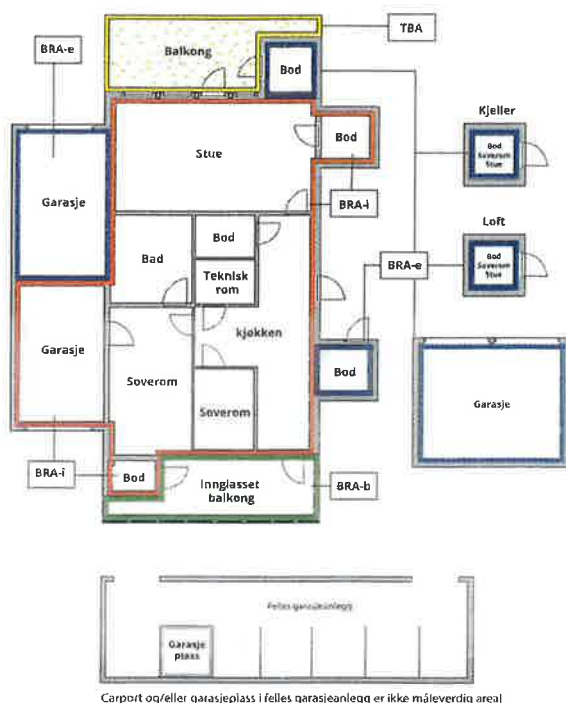
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 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 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?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
Kjeller	95			95	
1. Etasje	96			96	
SUM	191				
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Stue, Vaskerom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		
1. Etasje	Bad, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Vindfang		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke fremvist.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Garasje uisolert

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
Etasje		48		48	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke fremvist.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	170	21
Garasje uisolert	0	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2024	Vegar Eskil Paulsen	Takstingeniør
	Steinar Olsen	
	Svein Åge Olsen	
20.2.2025	Vegar Eskil Paulsen	Takstingeniør
	Steinar Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5512 TJELDSUND	171	65		0	853.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løbakkveien 6

Hjemmelshaver

Olsen Steinar, Olsen Åse Sofie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et regulert boligfelt i Hårvik, i Tjeldsund Kommune. Boligen ligger i et boligfelt med eneboliger bygd i samme tidsepoke. Eiendommen har meget gode utsiktsforhold og gode solforhold. Det er ca. 40 km til Harstad sentrum, 20 km til Evenskjer sentrum og ca. 5 km til skole, barnehage og nærbutikk. Det går skolebuss fra byggefeltet til skolen.

Adkomstvei

Privat avkjørsel fra Kommunal vei.

Tilknytning vann

Vannforsyning fra privat vannverk (Hårvik vannverk).

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Området er regulert for boliger.

Planidentifikasjon: 7801

Plannavn: Hårvik 1

Ikrafttredelsesdato: 30.06.1978

Om tomten

Relativt flat tomt opparbeidet med plen og enkelt beplantet. Gruset innkjørsel og biloppstillingsplass. Gode parkeringsforhold.

Tinglyste/andre forhold

Det er lagt inn fiber fra Altibox.

Bebyggelsen

Enebolig på 2 etasjer, oppført i 1985. Dobbelgarasje oppført i 1985.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
800 000	2021	Tvangssalg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	20.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	20.02.2025		Gjennomgått	2	Ja
Eiers representanter	20.02.2025	tilstede på befaringen, og kom med opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei

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 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 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 innsiden 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 fukttinnhold 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 slitasjegrad: Forventet nedslitting 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 godkjennelse 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 brukenheter 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 godkjennelse 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/personvernerklaering/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/SZ1505>

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