# Tilstandsrapport

TAKST 24

Fritidsbolig

Resvegen 10B , 6200 STRANDA

STRANDA kommune

gnr. 45, bnr. 160, snr. 2

## Markedsverdi

### 2 600 000

**Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 41 m²**



**Befaringsdato:** 30.01.2026 **Rapportdato:** 10.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22506-1131 **Referansenummer:** KF1598

**Foretak:** TAKST 24 AS **Takstingeniør:** Espen Madsen

TAKST 24

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



**Rapportansvarlig**

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739

# 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.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# 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.

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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsleiligheten er fra 2024 og fremstår som moderne og velholdt. Boligen holder en gjennomgående god standard og er utstyrt med tekniske installasjoner og løsninger som er normale og forventede for en bolig av denne alderen.

**Fritidsbolig - Byggeår: 2024**

UTVENDIG Gå til side

Objektet er en leilighet i et leilighetsbygg, oppført 2024.

Byggeter oppført i typisk byggemetode og
materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Adkomst fra fortau til felles trapperom.
Bygget har felles parkeringskjeller.
Heis mellom etasjene.

Grunn og fundamenter:
Fundamenter av betong.
Støpt plate på grunn.
Etasjeskiller er utført som støpte dekker.

Yttervegger:
Veggkonstruksjon mellom etasjeskjillerer er oppført av trekonstruksjon og er kledd med stående bordkledning.

Vinduer og dører:
Fritidsboligen har trevinduer med utvendig aluminiumskledning og 3-lags isolerglass på nordfasade.
Sørfasade er utført med brannklassifiserte vinduer med aluminiumskledning.
Leiligheten har tett brann- og lydklassifisert ytterdør med glassfelt.

Kjellerbod:
Kjellerboden er på ca 5m² og fremstår som funksjonell.
Boden har asfalt på gulv, synlige betongvegger og himling med tekniske føringer.
Det er etablert dør og skillevegger i tre.

INNVENDIG Gå til side

GULV
- På innvendige gulv er det parkett. Entre og bad er flislagt.

VEGGER
- Innvendig er det panel på veggene. På badet er veggene flislagt.

HIMLINGER
- I takene er det panel.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk i overflater kan forekomme uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

INNERDØRER
Boligen har sorte slette innerdører.
Skyvedører til soverom og vanlig karm til bad.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har flislagte gulv og vegger med panel i taket.

Innredning med 2 skuffer i sorte slette fronter. Sort helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har mørke slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap på veggen over benkeplate.
Nedfelt rustfri oppvaskkum og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøle/fryseskap.

Komfyrvakt og vannstoppsystem i skap under vask.
Kjøkken har avtrekk fra kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert i himlingen på badet.

Boligen har avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Flexit.
Aggregatet er plassert på gangen.

Felles varmtvannstanker for tappevann i teknisk bod.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på gang.
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, overspenningsvern og kursfortegnelser på dør.
Boligen har skjult elektrisk opplegg.

Boligen har varmekabler på alle gulv med flis og varmefolie under andre gulv.
Boligen har el-bil lader ved parkeringsplass i kjeller.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 46 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 46 m² |
| Totalpris | 2 600 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 2 600 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

**Fritidsbolig**

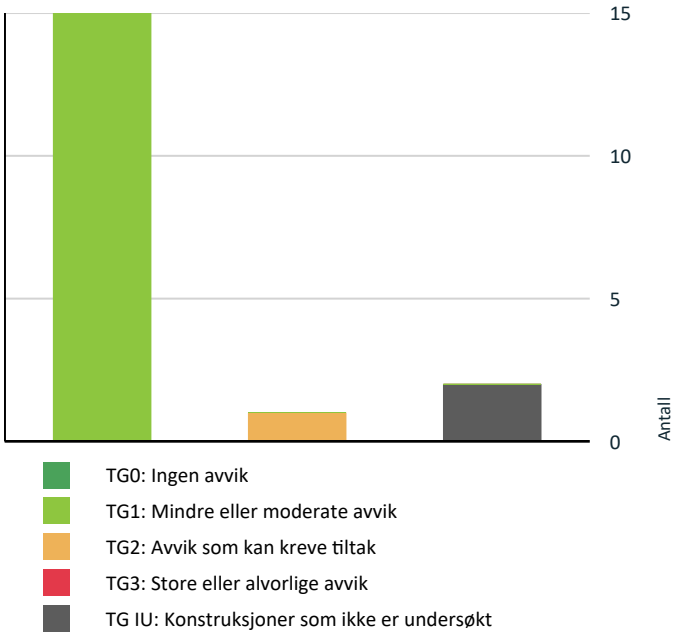
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Leiligheten har ikke ferdig attest, men midlertidig brukstillatelse datert 01.03.2024.

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Fritidsbolig**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**
2024

**Kommentar**

**Anvendelse**
Fritidsbolig

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

**Vedlikehold**
Bygget er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Fritidsboligen har trevinduer med utvendig aluminiumskledning og 3-lags isolerglass på nordfasade. Sørfasade er utført med brannklassifiserte vinduer med aluminiumskledning.

Ingen avvik registrert.
Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.

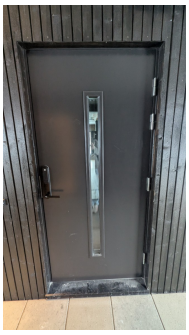


Brannvindu.

### TG 1 Dører

Leiligheten har tett brann- og lydklassifisert ytterdør med glassfelt.
EI30/db38

# Tilstandsrapport



## TG IU Andre utvendige forhold

Vegger, tak, vinduer og utvendige fasader tilhører areal/ bygningsdel som borettslaget eier og håndterer i fellesskap og er ikke vurdert etter kravene til en tilstandsrapport. Andelen plikter å vedlikeholde vinduer og dører som berører den aktuelle andelen. Utskifting av vinduer og ytterdører er boretsslaget sitt ansvar. I rapporten er det vurdert og satt tilstandsgrad på vinduer, dører og veranda/ terrasse som berører aktuell andel.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

GULV
- På innvendige gulv er det parkett. Entre og bad er flislagt.

VEGGER
- Innvendig er det panel på veggene. På badet er veggene flislagt.

HIMLINGER
- I takene er det panel.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk i overflater kan forekommer uten at det nevnes
spesifikt i denne rapporten.

Det er registrert at det er glipe mellom gulv og gulvlister enkelte steder, dette kan skyldes at gulvet flyter litt og pga tynne gulvlister.

Det er også registrert et hakk i gulvet foran kjøleskapet.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillene i bygget er utført som plasstøpte betongdekker.

Gulvsystemet/bjelkelag er mål med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
- Målt ca 12 mm avvik på hovedetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

### TG 1 Innvendige dører

Boligen har sorte slette innerdører.
Skyvedører til soverom og vanlig karm til bad.

# Tilstandsrapport

Innerdør til bad, har seget noe og bør justeres.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Badet har flislagte gulv og vegger med panel i taket.

Innredning med 2 skuffer i sorte slette fronter. Sort helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.







### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og panel med downlights i taket.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

# Tilstandsrapport

Det er registrert avvik i fallforhold på gulv i rommet. Ved kontroll med laser er det målt ca. 5 mm fall fra målepunkt på gulv under vasken og mot terskel/utgang av rommet. Dette indikerer lokalt motfall mot terskel.

Det er samtidig observert at øvrige deler av gulvet har fall som leder vann mot sluk, og det vurderes at lekkasjevann i hovedsak vil renne til sluk.

Fallforholdene avviker fra anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm, som forutsetter at lekkasjevann skal ledes mot sluk og ikke mot dør/terskel. Det registrerte motfallet på ca. 5 mm vurderes som et lokalt avvik, men kan medføre økt risiko for at vann ved større vannmengder kan bli liggende eller bevege seg mot terskel og videre ut av rommet.

Avviket vurderes ikke som akutt skaderisiko, men som et utførelsesavvik som kan påvirke funksjon og sikkerhet ved vannpåvirkning.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utbedring av avviket.

Etablering av terskel/oppkant med tilstrekkelig høyde og tett utførelse for å hindre vannvandring ut av rommet.

Alternativt kan forholdet aksepteres slik det er, men med bevissthet rundt bruk og begrensning av vannbelastning nær terskel.

ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2024.

Synlig membran i sluk.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres veg å demontere fliser. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av tettesjikt på badet. Manglende dokumentasjon gir redusert etterprøvbarhet av våtrommets fuktsikring.



ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med 2 skuffer i sorte slette fronter. Sort helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

WC er plassert med begrenset sideavstand mot vegg. Løsningen avviker fra anbefalte mål for sideplass ved toalett, noe som kan gi redusert brukskomfort og begrenset tilgjengelighet. Forholdet anses ikke å være i strid med forskriftskrav, men vurderes som en funksjonell begrensning.
Utførelsen fremstår ellers som pent utført, med innebygd sisterne og nisjeløsning i vegg.

# Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg bak dusjsonen. Dette er gjort fra soverom. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.



## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har mørke slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap på veggen over benkeplate.
Nedfelt rustfri oppvaskkum og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøle/fryseskap.

Komfyrvakt og vannstoppsystem i skap under vask.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkken har avtrekk fra kjøkkenventilator.

På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon.
Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

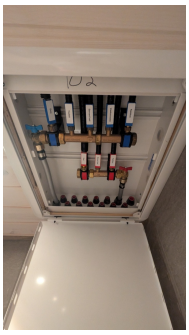
## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert i himlingen på badet.

Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran i vannskap.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Flexit.
Aggregatet er plassert på gangen.

Filter i ventilasjonsanlegg bør normalt skiftes 1–2 ganger per år, avhengig av bruk og luftkvalitet.

## TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannstanker for tappevann i teknisk bod.

Varmtvannstanker er ikke vurdert i forblindelse med denne rapporten.



## 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.*

*Tilstanden 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.*

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på gang.
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, overspenningsvern og kursfortegnelser på dør.
Boligen har skjult elektrisk opplegg.

# Tilstandsrapport

Boligen har varmekabler på alle gulv med flis og varmefolie under andre gulv.

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.
   **2024**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Samsvarserklæring ligger i boligmappa.no**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, 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**

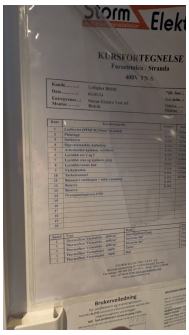
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

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?
    **Nei**

**Generell kommentar**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert eller kontrollert av undertegnede, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Anlegget er kun overfladisk inspisert, og det er ikke registrert synlige avvik.
Elektrisk anlegg omfattes av eget autorisasjonsområde.

# Tilstandsrapport








# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

| Hovedbyggets BRA/BRA-i | Markedsverdi |
|---|---|
| 46 m²/41 m² | Kr 2 600 000 |
| *Fritidsbolig:* Entré, Bad, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bod | 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. |
| *Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.* | *Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.* |

| Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi | Markedsverdi | 2 600 000 |
|---|---|---|
| Kr 2 600 000 | | |
| 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.* | **Konklusjon markedsverdi** | **2 600 000** |

**Markedsvurdering**

* Den tekniske verdien av en bolig refererer til dens estimerte verdi basert på fysiske egenskaper, konstruksjonskvalitet og tilstand, uten å ta hensyn til faktorer som beliggenhet eller markedssvingninger.
* Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet.
* Markedsverdi kan defineres som den faktiske verdien markedet er villig til å betale.

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | |
|---|---|---|
| Avløp | Kr. | 3 454 |
| Eiendomsskatt | Kr. | 3 718 |
| Renovasjon | Kr. | 2 810 |
| Vann | Kr. | 2 377 |
| Felleskostnader | Kr. | 9 600 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | **22 000** |

## Teknisk verdi bygninger

**Fritidsbolig**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 2 450 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 50 000 |
| **Sum teknisk verdi - Fritidsbolig** | Kr. | | **2 400 000** |

| | | |
|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | **2 400 000** |

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

| | | |
|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | 200 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **200 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **2 600 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

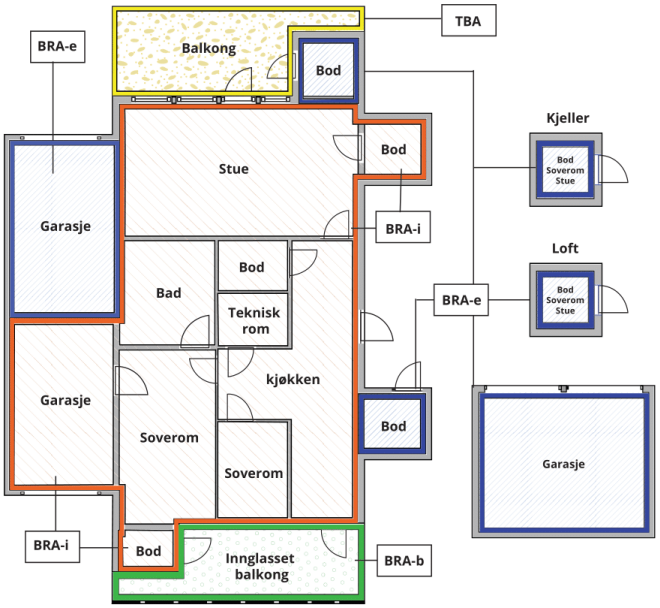
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## 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

## Fritidsbolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 41 | | | 41 | |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **41** | **5** | | | |
| **SUM BRA** | **46** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2 | | |
| Kjeller | | Kjellerbod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Leiligheten har ikke ferdig attest, men midlertidig brukstillatelse datert 01.03.2024.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:*

Leiligheten og bygget er nyoppført og ble meldt klar for innflytting i 2024. Endelig ferdigattest foreligger ikke per befaringsdato, da enkelte arbeider gjenstår i bygget (ikke i leiligheten).
Det er opplyst at disse arbeidene vil bli utført fortløpende.

## 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Fritidsbolig** | 41 | 5 |

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.1.2026 | Espen Madsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1525 STRANDA | 45 | 160 | | 2 | 1475 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Resvegen 10B

**Hjemmelshaver**

Eggesbø Geir Idar Hellandsvik, Eggesbø Lise Mari Hellandsvik

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i enden av Resvegen på Furset-sida på Strandafjellet og ligger i et etablert område med fritidsboliger.
Utsikt mot Roalden.
Det er meget kort vei til alpinanlegg rett ved leiligheten og ellers kort vei til skiløype og andre turområder.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via privat vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

**Om tomten**

Eiet tomt for sameiet på 1475m²

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Kommunalinformasjon | 02.02.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 06.02.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 06.02.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.02.2026 | |
| 2 | 10.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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 bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold.
Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.