Tilstandsrapport

TAKST 24

Fritidsbolig

Kolda 28 , 6250 STORDAL

FJORD kommune

gnr. 153, bnr. 79

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22506-1204 **Referansenummer:** YM1456

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

Fritidsboligen vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Dette innebærer at konstruksjonene og de tekniske installasjonene i boligen fremstår uten større skader eller feil, men det er enkelte tegn til vanlig slitasje som er forventet for alderen. Det er ikke identifisert kritiske mangler, og boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type.

Fritidsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Objektet er en fritidsbolig på 2 etasjer, oppført i 2020.

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

Grunn og fundamenter:
Fundamenter av ukjent utførelse.
Grunnmur av betong.
Drenering fra byggeår.
Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskjille mellom etasjene.

Yttervegger:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade kledd med stående og liggende villmarksbordkledning fra byggeår.

Vinduer og dører:
Boligen har trevinduer med 3-lags glass.
Ytterdør med vindusfelt.
Tett boddør.
Balkongdør i samme serie som vinduene på stuen.

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjon som saltak.
Yttertaket er tekket med pappshingel.
Plattform til feier ved pipe og snøfangere er montert.
Renner, nedløp og beslag av metall.

Terrasser:
Hytta har terrasseareal foran inngangspartiet og sørvest for hytta, med et samlet areal på ca. 40 m². Terrassen er oppført som trekonstruksjon med terrassebord og er fundamentert i terrenget. Deler av terrassen har rekkverk med glassfelt. Det er også etablert plass for boblebad i tilknytning til terrassearealet.

INNVENDIG Gå til side

GULV
- På innvendige gulv er det parkett/tregulv. Badet og gangen 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/rift/knirk i overflater kan forekomme uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

PIPE
Boligen har isolert stålpipe med vedovn på stue.

TRAPP
Boligen har malt tretrapp med tretrinn mellom etasjene.

INNERDØRER
Boligen har hvite profilerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagte gulv og vegger med panel i himling.
Innredning i treverk med servant montert på benkeplaten.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har mørke profilerte fronter og laminat benkeplate.
Overskap på vegg over benkeplate.
Nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsbrett og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Komfyrvakt og vannstoppsystem i skap under vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert på badet.
Innvendig stoppekran i vannskap.

Boligen har avløpsrør av plast.

Fritidsboligen har ventilasjon med frisklufttilførsel via ventiler i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannsbereder på 110 liter fra 2020 plassert i hjørneskap under kjøkkenbenken.
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på gangen.
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring og kursfortegnelser på dør.
Boligen har skjult elektrisk opplegg.
Varmekabler i gulv på bad og gang.
Digitalmåler og overspenningsver er plassert i el-skap på ytterveggen.
Dokumentasjon og samsvarserklæringer for det elektriske anlegget foreligger og er registrert i Boligmappa.no.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er utstyrt med brannslokkingsapparat og det er montert røykvarslere i alle etasjer.
Det forutsettes at utstyret vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig i henhold til gjeldende krav.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	80 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	73 m²
Totalpris	3 100 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggesøknad, ferdigattest eller annen dokumentasjon som viser at boden er omsøkt og godkjent av kommunen.
Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring rundt lovlighetsforhold og eventuelle krav til videre behandling eller godkjenning.

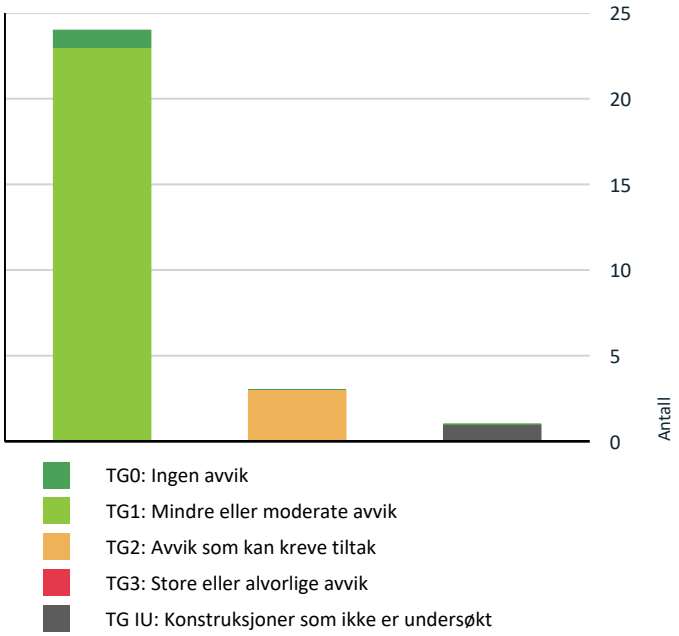
Fritidsbolig

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

Boligen har ferdig attest datert 07.10.2020.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med pappshingel.
Plattform til feier ved pipe og snøfangere er montert.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av metall.

Normal slitasje mtp alder.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon som saltak i treverk.

Det meste av takkonstruksjonen er gjenbygget.
Her er det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.
Ellers er konstruksjonen inspisert fra raftekott i knevegg på loft.

Det er ikke observert visuelle tegn til skader eller svikt i konstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade kledd med stående og liggende villmarksbordkledning fra byggeår.

Bordkledningen er ført helt ned mot beslaget ved grunnmuren. Det er ikke synlig luftespalte i nedkant av kledningen, og eventuell musesikring bak kledningen lar seg derfor ikke kontrollere. Det er dermed ukjent om det er etablert tilfredsstillende musesikring ved nedre avslutning av ytterveggen.

Det er registrert stedvise brunlige utslag på bordkledningen. Dette vurderes hovedsakelig å være sevje-/harpiksutslag fra trevirket. Forholdet vurderes som estetisk og har ingen påvist betydning for kledningens funksjon. Lokal rengjøring og vedlikeholdsbehandling kan utføres etter behov.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med 3-lags glass.

Normal slitasje mtp alder.
Vindu og dører er funksjonstestet ved stikkprøver.
Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.

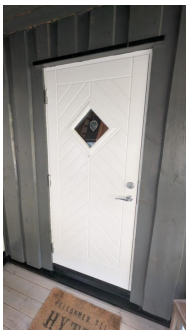


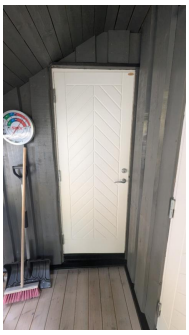
TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Fritidsboligen har:
Ytterdør med vindusfelt.
Tett boddør.
Balkongdør i samme serie som vinduene på stuen.

Tilstandsrapport







TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Hytta har terrasseareal foran inngangspartiet og sørvest for hytta, med et samlet areal på ca. 40 m². Terrassen er oppført som trekonstruksjon med terrassebord og er fundamentert i terrenget. Deler av terrassen har rekkverk med glassfelt. Det er også etablert plass for boblebad i tilknytning til terrassearealet. Terrassebordene fremstår med normal værslitasje og gråning.

Terrassen er noe større enn det som fremgår av plantegningene, og det antas at den ytterste delen er utvidet i ettertid. På denne delen er det registrert en lokal nedsenkning på ca. 55 mm. Forholdet antas å skyldes mindre setninger i fundamenteringen mot grunnen. Det ble ikke registrert tegn til følgeskader eller forhold som tilsier umiddelbare tiltak, og avviket vurderes i hovedsak å ha betydning for planhet og brukskomfort.

Tiltak:
Utviklingen bør holdes under observasjon. Dersom setningen øker eller gir funksjonsmessige problemer, bør fundamenteringen kontrolleres og terrassen eventuelt justeres/opprettes.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

GULV
- På innvendige gulv er det parkett/tregulv. Badet og gangen er flislagt.

Tilstandsrapport

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

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/rift/knirk i overflater kan forekomme uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskjille mellom etasjene.

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

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
- Målt ca 5 mm avvik på hovedetasjen.
- Målt ca 15 mm avvik på loftsetasjen.

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

Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført etter TEK17, hvor det stilles krav til radonforebyggende tiltak. Det forutsettes derfor at det er etablert radonsperre mot grunnen. Boligen har dokumentert ferdigattest, og det er ikke foretatt nærmere kontroll av radonsperren i forbindelse med tilstandsanalysen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe med vedovn på stue.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med tretrinn mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite profilerte innerdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

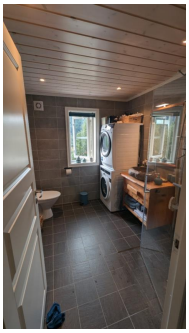
Generell

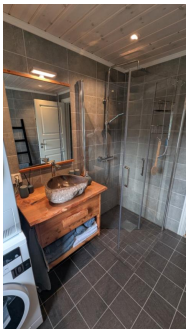
Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med panel i himling.

Innredning i treverk med servant montert på benkeplaten.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.





Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger.
Panel med downlights i himling.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Dusjsonen er nedsenket, men det lokale fallet innenfor dusjsonen er utilstrekkelig. I området rundt sluket er det tilnærmet flatt gulv. Dette medfører at vann kan bli stående på gulvet i dusjsonen over lengre tid etter bruk.

Konsekvens/tiltak
• Badet fungerer med dagens utførelse, men for å bedre avrenningen og redusere risikoen for at vann blir stående på gulvet i dusjsonen, bør det etableres bedre lokalt fall mot sluket.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke observert membranmansjett i sluket.
Det kan derfor ikke bekreftes at membranen har en tett og forskriftsmessig tilslutning til sluket. Forholdet medfører usikkerhet rundt tettheten og økt risiko for at vann kan trenge ned i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke registrert tegn til fukt- eller andre følgeskader i omkringliggende eller bakenforliggende konstruksjoner på befaringstidspunktet. Badet fungerer med dagens utførelse, men siden membranens tilslutning til sluket ikke kan bekreftes, anbefales forholdet undersøkt nærmere dersom det skal oppnås sikker dokumentasjon på tettheten.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning i treverk med servant montert på benkeplaten.

Tilstandsrapport

Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

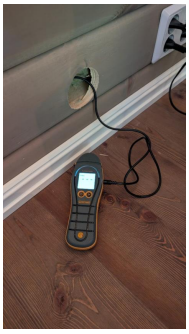
Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte på vegg og tilluft spalte i vindu og under dørblad.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Dersom fuktinnholdet er under 8 % vekt, vil det ikke vises på Protimeter (fuktmåler).

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har mørke profilerte fronter og laminat benkeplate.
Overskap på vegg over benkeplate.
Nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsbrett og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Komfyrvakt og vannstoppsystem i skap under vask.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
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 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert på badet.
Innvendig stoppekran i vannskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har ventilasjon med frisklufttilførsel via ventiler i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 110 liter fra 2020 plassert i hjørneskap under kjøkkenbenken.
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

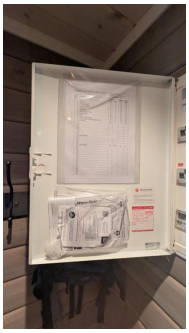
Beskrivelse

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

Digitalmåler og overspenningsver er plassert i el-skap på ytterveggen.

Dokumentasjon og samsvarserklæringer for det elektriske anlegget foreligger og er registrert i Boligmappa.no.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokkingsapparat og det er montert røykvarslere i alle etasjer.
Det forutsettes at utstyret vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.
Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt av takstmann.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke etablert drenering rundt boligen utover naturlig avrenning til omkringliggende terreng og grunnforhold.

Bygget er likevel oppført slik at gulvnivået ligger over omkringliggende terreng, noe som reduserer risikoen for fuktpåkjenning mot konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har antatt plate på mark og ringmurselementer.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke synlig fall i terreng mot hytta. Innvendige gulvflater ligger over utvendig terreng.

Det er bygget terrasse inntil husveggen og ikke mulig å undersøke fall på terrenget fra grunnmur alle steder.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.
Vurdert ut i fra alder og materiale.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet privat avløpsløsning med utvendig septiktank. Tanken er tatt i bruk samtidig som hytta i 2020.

Septiktanken er ikke kontrollert av takstmann, og det er ikke foretatt graving eller åpning for nærmere vurdering av tilstand, volum eller utførelse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Lagring

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeår oppgitt av eier.

Standard
Bygget har enkel standard.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående utebod oppført i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Boden har pulttak tekket med takshingel, enkel ytterdør og vindu.

Innvendig er boden enkelt utført med tregulv, trevegger og synlige trekonstruksjoner i tak. Boden benyttes til lagring og har et gulvareal på ca. 6,6 m².

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

73 m²/70 m²

Fritidsbolig: Gang, Bad, Stue/kjøkken, 4 Soverom, Bod, Loftstue

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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 3 600 000

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.

Markedsverdi	**3 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 100 000**

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

Teknisk verdi bygninger

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**80 000**

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**3 000 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 080 000**

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.	500 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 600 000**

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

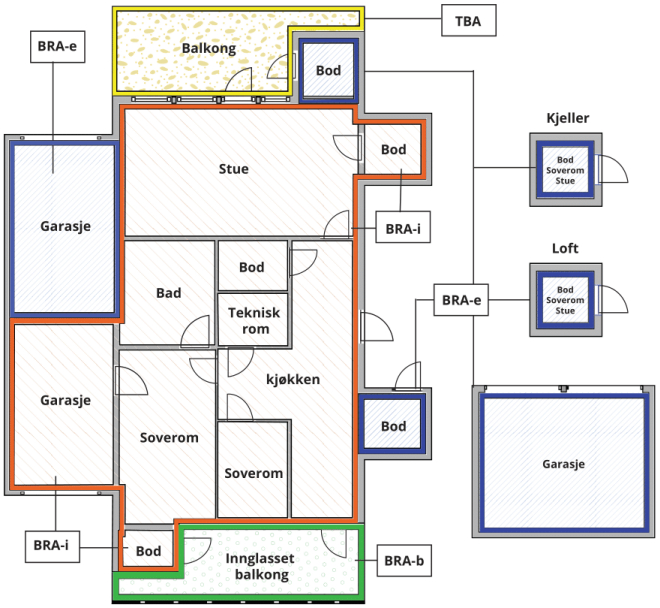
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggesøknad, ferdigattest eller annen dokumentasjon som viser at boden er omsøkt og godkjent av kommunen.
Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring rundt lovlighetsforhold og eventuelle krav til videre behandling eller godkjenning.

Nyere håndverkstjenester

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	70	3		73	40		73
Hems						37	37
SUM	**70**	**3**			**40**	**37**	**110**
SUM BRA	**73**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2	Utebod	
Hems	Loftstue, soverom, soverom 2		

Kommentar

Hytta har en hems med lav takhøyde som gjør at arealet ikke er måleverdig etter gjeldende regler. Det gir likevel et tilgjengelig gulvareal på ca. 37 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligen har ferdig attest datert 07.10.2020.

Nyere håndverkstjenester

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

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1578 FJORD	153	79		0	1212 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kolda 28

Hjemmelshaver
Thorsen Berit Marion Bjørkavoll, Thorsen Ragnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig område med noen hytter i området.
Det er ca 7 minutter med bil til Stordal hvor man har dagligvarebutikker, barnehage, skoler m.m.
Hytta ligger lett fremkommelig til med gruset vei helt frem.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i et naturskjønt og forholdsvis usjenert område, omgitt av skog og naturlig vegetasjon. Terrenget er hovedsakelig skrånende og kupert, med innslag av fjell i dagen. Rundt boligen er det opparbeidet grusede adkomst- og parkeringsarealer samt terrasse/uteoppholdsareal.

Eiendommen har god utsikt mot omkringliggende skogkledde fjellområder.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1556867			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.09.2026	Oversendt fra megler og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold.

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Forutsetninger

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.