

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Nesnaveien 1066, 8725 UTSKARPEN  
 RANA kommune  
 gnr. 173, bnr. 2, fnr. 1

**Markedsverdi**

**850 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m<sup>2</sup> BRA-i: 33 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.07.2025

Rapportdato: 16.07.2025

Oppdragsnr.: 12315-2382

Referansenummer: JK7411

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Jim Thomas Iøkås



**Verdi  
Eiendomstakst**

VET.NO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## 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.

## Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrapporter over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrapporter av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befaring.
- Troverdighet: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på [www.vet.no](http://www.vet.no).



Rapportansvarlig

Medansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Jim Thomas Løkås

Uavhengig Takstingeniør

Uavhengig Takstingeniør

[dagottar@vet.no](mailto:dagottar@vet.no)

[jim@vet.no](mailto:jim@vet.no)

411 11 466

916 43 859



# 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 byggregler

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

|                                                                                      |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | 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

Fritidsboligen har eldre og enkel standard, og det er registrert noe mangelfullt utvendig vedlikehold. Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1965

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av profilerte stål/aluminiumsplater fra 1996. Taktekke er lagt oppå gammelt taktekke av bølgeblikkplater. Renner og nedløp av metall. Pipen er tekket med heldekkende beslag. Veggene har tømmerkonstruksjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående bordkledning. Saltak takkonstruksjon av tre. Fritidsboligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fritidsboligen har malt ytterdør med 2-lags glassfelt og malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass. Terrasse på fasade mot sørvest på 19 m<sup>2</sup> med rekkverk av tre. Utvendige trapper av tre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det heltre gulvbord. Veggene har synlig tømmerkasse og panel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbegulv. Fritidsboligen har mursteinspipe med to fastmonterte vedovner. Fritidsboligen har malt heltre speildør av eldre dato.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en enkel innredning med malte speilfronter, laminert benkeplate og frittstående benkmontert kjøleskap. Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyr eller koketopp, og det er følgelig heller ikke installert ventilator. Ved eventuell montering av komfyr eller koketopp må ventilator med avtrekk føres til det fri.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon med veggventil i stue. For øvrig skjer ventilasjonen ved lufting gjennom åpning av vinduer. El-skap plassert i uthus med 6 automatsikringer, overspenningsvern og måler.

El-tavle i hytten med 4 stykk automatsikringer. Fritidsboligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Fundamenteringen består av støpte betongpeler/søyler samt én søyle av tre (telefonstolpe). Over fundamentene er det montert bærende dragere av tre. Eiendommen ligger i relativt flatt terreng. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn. Vanninstallasjoner, herunder trykktank, rensefilter og strømtilførsel til pumpe i borebrønn, er plassert i et isolert og oppvarmet vannhus med sluk. Fritidsboligen har ikke innlagt vann, men det er montert en utekran på yttervegg for uttak av vann.

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 80 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 33 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 900 000           |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.

Det ble søknadspliktig å bygge fritidsboliger i Rana i 1976. Fritidsboliger som ble oppført før 1976, er derfor å regne som lovlig oppførte.

### Uthus med badstue

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger fra kommunens arkiver.

Boder og uthus med et bruksareal (BRA) på inntil 15 m<sup>2</sup> er ikke søknadspliktige i henhold til teknisk forskrift, forutsatt at de oppfyller vilkårene for unntak fra søknadsplikt. Dette innebærer blant annet at bygget ikke benyttes til varig opphold og at avstandskrav til nabogrense overholdes. Som følge av unntaket fra søknadsplikt foreligger det derfor ikke tegninger for boden. For nærmere informasjon vises det til teknisk forskrift.

### Uthus/lagerbygg

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.

### Vannhus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger fra kommunens arkiver.

Boder og uthus med et bruksareal (BRA) på inntil 15 m<sup>2</sup> er ikke søknadspliktige i henhold til teknisk forskrift, forutsatt at de oppfyller vilkårene for unntak fra søknadsplikt. Dette innebærer blant annet at bygget ikke benyttes til varig opphold og at avstandskrav til nabogrense overholdes. Som følge av unntaket fra søknadsplikt foreligger det derfor ikke tegninger for boden. For nærmere informasjon vises det til teknisk forskrift.

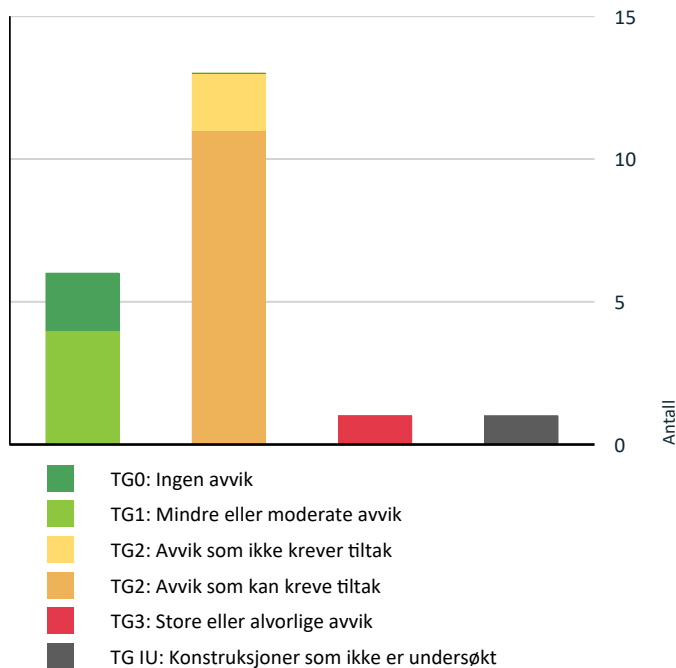
### Redskapshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.

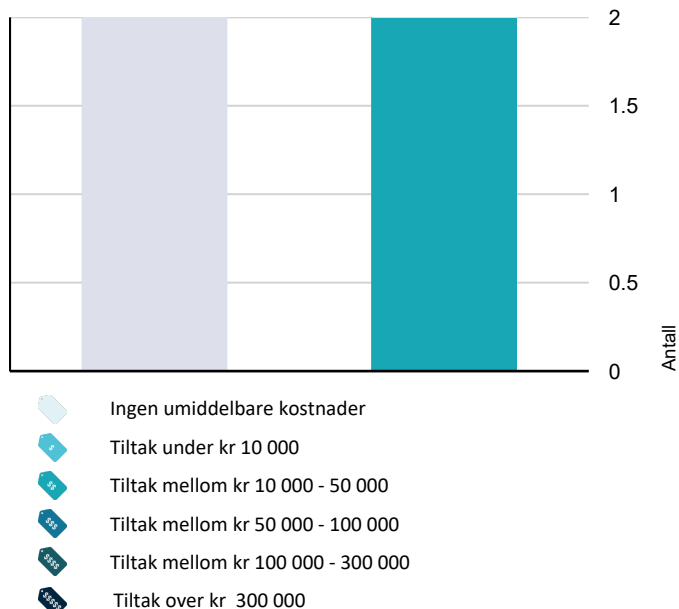
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg og planløsninger er lovlig satt opp/ lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrekk for manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke montert rekkverk.

Alle trapper med en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter skal ha sikker avgrensning i form av rekkverk e.l.

Trappetrinn/sviller på trapp har råteskader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Taktekkingen er av eldre dato. Det er registrert noe overflaterust i nedre kant av takplatene, noe som indikerer begynnende elde og slitasje. Det er per i dag ikke registrert lekkasjer, men tilstanden bør følges opp over tid.



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er registrert noe overflaterust i pipebeslag, noe som indikerer begynnende elde og slitasje. Det er per i dag ikke registrert lekkasjer, men tilstanden bør følges opp over tid.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning. Det er registrert synlig isolasjon/isolasjonsmatter i nedkant av ytterveggene. Isolasjonen er eksponert og mangler tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og luftlekkasjer. Dette vil føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og fare for at skadedyr/mus kan komme seg inn i konstruksjonen.

Ytterveggene består av en tømmerkasse som er utvendig kledd med bordkledning. Det er registrert fuktmerker og noe råteskade på den innvendige delen av tømmerkassen. Det foreligger ingen dokumentasjon på veggens oppbygning eller tilstanden på den utvendige delen av tømmerkonstruksjonen bak kledningen.

## ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er avvik:

Takoverbygg ved inngangsdør er ikke tilfredsstillende festet i ytterveggen på hytten.

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

Det er avvik:

Vinduer er utvendig værslitt.

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

Det er avvik:

Det er noe utvendig slitasje/malingsavflassing.

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert asbestholdige plater under terrassen.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist hull i papp/vindsperre i stubbegulvet under bjelkelaget, samt åpninger som er store nok til at skadedyr, som mus, kan få tilgang til isolasjonen i konstruksjonen. Det kan med bakgrunn av dette ikke utelukkes at det har vært aktivitet av mus/skadedyr i isolasjonen.

Det er registrert råteskade/svekkelse for gulvbjelke for hems.

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

Det er avvik:

Det foreligger avvik fra feietjenesten på at det ikke er tilfredsstillende adkomst til pipen (mangler stigeledd på taket).

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

Det er avvik:

Det er registrert utglidning eller utvasking av masser under fundamentet, noe som har ført til at fundamentet står ustøtt og har fått redusert bæreevne.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Eier opplyser om at det er hydrogensulfid i vannet.

Dette merkes ved lukt som kan minne om råtne egg, og skyldes sannsynligvis naturlige, anaerobe forhold i brønn eller vannkilde. Lukt og smak påvirkes, men stoffet er normalt ikke helseskadelig i lave konsentrasjoner. Hydrogensulfid kan imidlertid føre til korrosjon på rør og komponenter.

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er avvik:

Dør er av eldre dato og har noe bruksmerker.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Det bemerkes at rekkverk rundt utsparring for trapp har noe lavt rekkverk og trapper er lite egnet som adkomst mellom boareal.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

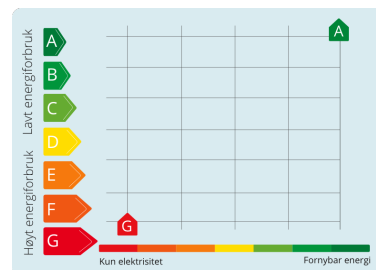
### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1965

**Kommentar**  
Hytten ble oppsatt på tomten i 1965.  
Tømmerkasse er fra et eldre bygg fra før 1965.

**Anvendelse**  
Boligen var ved befaring benyttet som fritidsbolig av eiere.

**Standard**  
Fritidsboligen holder eldre standard.

**Vedlikehold**  
Fritidsboligen fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av profilerte stål/aluminiumsplater fra 1996. Taktekke er lagt oppå gammelt taktekke av bølgeblekkplater.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
  - Det er avvik:

Taktekkingen er av eldre dato. Det er registrert noe overflaterust i nedre kant av takplatene, noe som indikerer begynnende elde og slitasje. Det er per i dag ikke registrert lekkasjer, men tilstanden bør følges opp over tid.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Overflaterust bør holdes under oppsikt. Vurder lokal utbedring og vedlikehold for å forlenge levetiden.



Overflaterust

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.  
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er registrert noe overflaterust i pipebeslag, noe som indikerer begynnende elde og slitasje. Det er per i dag ikke registrert lekkasjer, men tilstanden bør følges opp over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Pipebeslag bør holdes under oppsikt. Videre vurdering kan være aktuelt ved tegn til lekkasje eller videre korrosjon.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Pipebeslag har overflaterust

## Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående bordkledning.

## Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning.

Det er registrert synlig isolasjon/isolasjonsmatter i nedkant av ytterveggene. Isolasjonen er eksponert og mangler tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og luftlekkasjer. Dette vil føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og fare for at skadedyr/mus kan komme seg inn i konstruksjonen.

Ytterveggene består av en tømmerkasse som er utvendig kledd med bordkledning. Det er registrert fuktmerker og noe råteskade på den innvendige delen av tømmerkassen. Det foreligger ingen dokumentasjon på veggens oppbygning eller tilstanden på den utvendige delen av tømmerkonstruksjonen bak kledningen.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det bør vurderes å åpne deler av ytterveggskonstruksjonen for å kontrollere tilstanden på tømmerkassen, samt avdekke oppbyggingen bak bordkledningen. Dersom det avdekkes betydelige avvik i konstruksjonsoppbyggingen eller råteskader i tømmerkassen, bør nødvendige utbedringstiltak iverksettes.

# Tilstandsrapport



Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.



Det er registrert synlig isolasjon/isolasjonsmatter i nedkant av ytterveggene.



Innvendige fuktmerker/råteskader.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak takkonstruksjon av tre.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Takoverbygg ved inngangsdør er ikke tilfredsstillende festet i ytterveggen på hytten.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Ved fremtidig oppussing av rom tilknyttet gjenbygget takkonstruksjon, bør det gjøres nærmere undersøkelser av tilstand og konstruksjonsoppbygging. Takoverbygg må festes tilfredsstillende i yttervegg.



Takkonstruksjonen er gjenbygget.



Takoverbygg er ikke tilfredsstillende festet i yttervegg.

## TG 2 Vinduer

Fritidsboligen har malte trevinduer med 2-lags glass.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er utvendig værslitt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling/utskifting bør påregnes.



Vindu er værslitt.

## TG 2 Dører

Fritidsboligen har malt ytterdør med 2-lags glassfelt og malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe utvendig slitasje/malingsavflassing.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig overflatebehandling bør vurderes på sikt.



Malingsavflassing i nedkant på dørblad.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på fasade mot sørvest på 19 m2 med rekkverk av tre.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert asbestholdige plater under terrassen.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

Ved riving/fjerning av asbestholdige plate må det vises aktsomhet. Arbeidstilsynet fraråder privatpersoner å utføre innvendig sanering av asbestholdig materiale.



Asbestholdige plater

## Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Alle trapper med en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter skal ha sikker avgrensning i form av rekkverk e.l. Trappetrinn/sviller på trapp har råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Utskifting av trappetrinn/sviller bør påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Det er ikke rekkverk på begge sider.



Trappetrinn/sviller har råteskader

## Uthus med vedkomfyr

Uthus med vedkomfyr fra 1980 oppført på tomten.



# Tilstandsrapport



Uthus med vedkomfyr

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det heltre gulvbord. Veggene har synlig tømmerkasse og panel. Innvendige tak har trepanel.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbegulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist hull i papp/vindspærre i stubbegulvet under bjelkelaget, samt åpninger som er store nok til at skadedyr, som mus, kan få tilgang til isolasjonen i konstruksjonen. Det kan med bakgrunn av dette ikke utelukkes at det har vært aktivitet av mus/skadedyr i isolasjonen.

Det er registrert råteskade/svekkelse for gulvbjelke for hems.

#### 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.

Åpninger og skader i papp/vindspærren bør utbedres for å hindre fremtidig inntrenging av skadedyr og for å opprettholde konstruksjonens isolerende funksjon. Det anbefales kontroll av hele stubbegulvet for tilsvarende forhold.

Utskifting av råteskadet gulvbjelke for hems bør vurderes.

# Tilstandsrapport



Åpninger/utettheter i stubbegulv.



Kontroll av planavvik.



Råteskader i gulvbjelke for hems

## TG 2 Pipe og ildsted

Fritidsboligen har mursteinspipe med to fastmonterte vedovner.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger avvik fra feietjenesten på at det ikke er tilfredsstillende adkomst til pipen (mangler stigetrinn på taket).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stigetrinn må monteres, og pipen må feies.

## TG 2 Innvendige dører

Fritidsboligen har malt heltre speildør av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør er av eldre dato og har noe bruksmerker.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takstingeniøren anser ikke utskifting av dør som et umiddelbart nødvendig tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Dør er av eldre dato og har noe bruksmerker.

## TG 2 Hems

Trapp/stige opp til hemsrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at rekkverk rundt utsparing for trapp har noe lavt rekkverk og trapper er lite egnet som adkomst mellom boareal.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Trapp/stige opp til hemsrom.



Trapp/stige opp til hemsrom.



Lavt rekkverk.

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en enkel innredning med malte speilfronter, laminert benkeplate og frittstående benkmontert kjøleskap.

# Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning.

## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyr eller koketopp, og det er følgelig heller ikke installert ventilator. Ved eventuell montering av komfyr eller koketopp må ventilator med avtrekk føres til det fri.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon med veggventil i stue. For øvrig skjer ventilasjonen ved lufting gjennom åpning av vinduer.

### 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 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-skap plassert i uthus med 6 automatsikringer, overspenningsvern og måler.

El-tavle i hytten med 4 stykk automatsikringer.

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.

**El-installasjoner er fra 2009.**

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**

**Eier opplyser om at det foreligger samsvarserklæring.**

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 Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 01.10.2015.**



# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp 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?

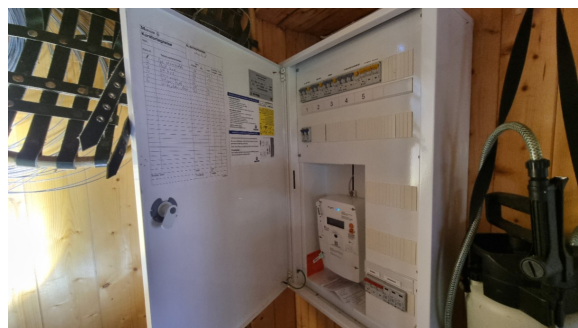
Ja

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



El-tavle i hytten.



El-skap i uthus.

## TEG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Fritidsboligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Grunnmur og fundamenter

Fundamenteringen består av støpte betongpeler/søyler samt én søyle av tre (telefonstolpe). Over fundamentene er det montert bærende dragere av tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utglidning eller utvasking av masser under fundamentet, noe som har ført til at fundamentet står ustøtt og har fått redusert bæreevne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales snarlig utbedring av grunnforholdene. Masser under fundamentet må stabiliseres eller fylles opp, og det bør vurderes forsterkning eller ombygging av fundamentene for å sikre tilstrekkelig bæreevne.



Besiktigelse av fundamenter.



Det er registrert utglidning eller utvasking av masser under fundamentet, noe som har ført til at fundamentet står ustøtt og har fått redusert bæreevne.

### Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.

Vanninstallasjoner, herunder trykktank, rensefilter og strømtilførsel til pumpe i borebrønn, er plassert i et isolert og oppvarmet vannhus med sluk. Fritidsboligen har ikke innlagt vann, men det er montert en utekran på yttervegg for uttak av vann.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Eier opplyser om at det er hydrogensulfid i vannet. Dette merkes ved lukt som kan minne om råtne egg, og skyldes sannsynligvis naturlige, anaerobe forhold i brønn eller vannkilde. Lukt og smak påvirkes, men stoffet er normalt ikke helseskadelig i lave konsentrasjoner. Hydrogensulfid kan imidlertid føre til korrosjon på rør og komponenter.

#### Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

På bakgrunn av luktforekomst og kjente egenskaper ved hydrogensulfid, anbefales videre undersøkelse av vannkvaliteten og eventuelle tiltak. Det settes tilstandsgrad 2 (TG2) grunnet lukt, teknisk belastning og behov for utbedring.

# Tilstandsrapport



Det er privat grunnboret vann.



Vanninstallasjoner er plassert i vannhus.



Fritidsboligen har ikke innlagt vann, men det er montert en utekran på yttervegg for uttak av vann.

# Bygninger på eiendommen

## Uthus med badstue



### Anvendelse

Bygget er benyttet som uthus og badstue

### Byggeår

1992

### Kommentar

Byggeår basert på opplysninger i tidligere verditakst.

### Standard

Bygget holder normal standard alder tatt i betraktning.

### Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Støpt plate av betong med plastsluk.

Grunnmur av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater.

Renner og nedløp av metall.

Malt inngangsdør og vinduer av tre.

Bygget har pipe med fastmontert ildsted i badstue. Pipeløpet har aldri vært feiet, og det foreligger avvik fra feietjenesten på at det mangler stigetrinn til pipen.

Bygget har innlagt strøm.

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



## Uthus/lagerbygg



### Anvendelse

Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

### Byggeår

1980

### Kommentar

Byggeår basert på opplysninger i tidligere verditakst.

### Standard

Bygget holder normal standard.

### Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Støpte peler av betong.

Bjelkelag av tre.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater.

Malte vinduer av tre.

Malte labankdører av tre

Bygget har innlagt strøm.

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

## Tilbygg / modernisering

2014

Tilbygg

Bygget ble tilbygget med lagerrom/båtgarsje.

## Vannhus



### Anvendelse

Bygget er benyttet som vannhus

### Byggeår

2010

### Kommentar

Byggeår basert på opplysninger i tidligere verditakst.

### Standard

Bygget holder normal standard.

### Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Støpt plate av betong med plasts luk.

Grunnmur av betong.

Yttervegger av isolert bindingsverk av tre utvendig tekket med stående og liggende bordkledning.

Isolert saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater.

Renner og nedløp av metall.

Malt vindu og inngangsdør av tre.

Bygget har innlagt strøm.

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

## Redskapshus



### Anvendelse

Bygget var ved befarings benyttet til lagring.

### Byggeår

1975

### Kommentar

Byggeår basert på opplysninger i tidligere verditakst.

### Standard

Bygget holder normal standard.

### Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Støpte peler av betong.

Bjelkelag av tre.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater.

Renner og nedløp av metall.

Malte vinduer av tre

Malte labankdører av tre.

Bygget har innlagt strøm.

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

**33 m<sup>2</sup>/33 m<sup>2</sup>**

*Fritidsbolig:* Entré, Kjøkken, Stue, 2  
Hemsrom/soverom

*Andre bygg:* Uthus med badstue, Uthus/lagerbygg,  
Vannhus, Redskapshus  
*Bruksareal andre bygg:* 47 m<sup>2</sup>

*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, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 1 050 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

**900 000**

Fradrag for festet tomt

-

**40 000**

## Konklusjon markedsverdi

**850 000**

## Fradrag for festetomt

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

| Årlig festeavgift | Sist justert | Oppjustert festeavgift | Kapitalisert verdi (avrundet) |
|-------------------|--------------|------------------------|-------------------------------|
| Kr. 1 500         | 31.07.2025   | Kr. 1 500              | Kr. 40 000                    |

## Markedsvurdering

Fritidsboligens plassering og standard gjør at det er få sammenlignbare fritidseiendommer i umiddelbar nærhet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende fritidseiendommer i området, som vist nedenfor, men disse fritidseiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller noe tilbake i tid.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

### FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjons tilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

#### Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være både høyere og lavere enn taksten som fremkommer i denne rapporten.

Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgsverdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                               | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Nesnaveien 349 ,8616 MO I RANA<br>0 m <sup>2</sup> 0 0 sov          | 19-09-2023 |           | 500 000   |           | 500 000   |                     |
| 2 Straumsnesveien 103 ,8725 UTSKARPEN<br>28 m <sup>2</sup> 1965 2 sov | 20-02-2025 | 850 000   | 700 000   |           | 700 000   | 25 000              |
| 3 Nesnaveien 462 ,8616 MO I RANA<br>51 m <sup>2</sup> 2014 2 sov      | 29-07-2020 |           | 950 000   |           | 950 000   | 18 627              |
| 4 Nesnaveien 458 ,8616 MO I RANA<br>22 m <sup>2</sup> 1955 1 sov      |            | 400 000   |           |           |           | 18 182              |
| 5 Flostrandveien 354 ,8725 UTSKARPEN<br>76 m <sup>2</sup> 1997 3 sov  | 01-06-2025 | 1 100 000 | 1 300 000 |           | 1 300 000 | 16 049              |
| 6 Nesnaveien 454 ,8616 MO I RANA<br>53 m <sup>2</sup> 1969 2 sov      | 22-12-2021 | 900 000   | 850 000   |           | 850 000   | 16 038              |

## 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; beløp estimert av takstingeniøren:                                                                                                                                                     | Kr.        | 8 000         |
| Fritidsrenovasjon:                                                                                                                                                                                 | Kr.        | 1 113         |
| Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:                                                                                                             | Kr.        | 12 000        |
| Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste. Takstingeniøren har estimert et årlig gjennomsnittsbetrag: | Kr.        | 750           |
| Festeavgift:                                                                                                                                                                                       | Kr.        | 1 500         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                                                                                                                                                             | <b>Kr.</b> | <b>23 500</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

|                                                                                                           |            |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        | 1 050 000      |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 660 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>                                                                   | <b>Kr.</b> | <b>390 000</b> |

### Uthus med badstue

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

### Uthus/lagerbygg

|                                                                                                           |            |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        | 240 000        |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 80 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Uthus/lagerbygg</b>                                                                | <b>Kr.</b> | <b>160 000</b> |

### Vannhus

|                                                                                                           |            |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        | 90 000        |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 20 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Vannhus</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>70 000</b> |

### Redskapshus

|                                                                                                           |            |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        | 270 000        |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 90 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Redskapshus</b>                                                                    | <b>Kr.</b> | <b>180 000</b> |

|                                    |            |                |
|------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>850 000</b> |
|------------------------------------|------------|----------------|

## 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 |
|-------------------|-----|---------|

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>200 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 050 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

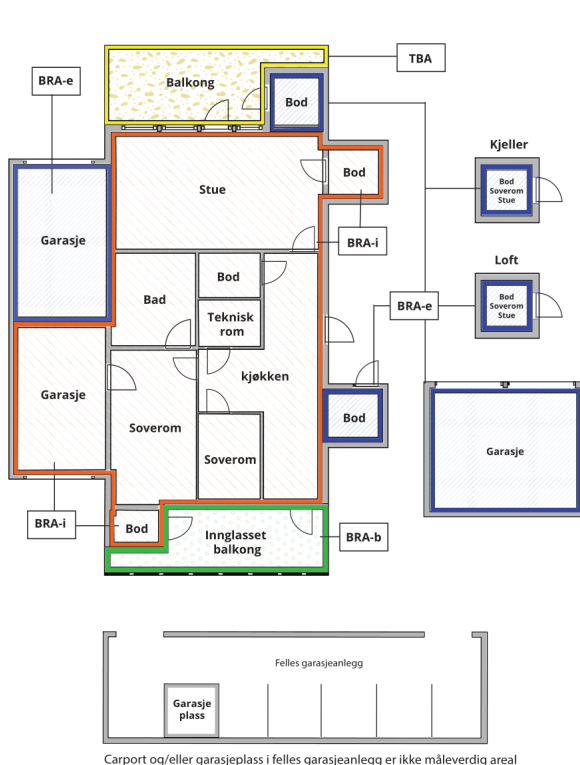
## Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Hovedetasje    | 33                            |                             |                            | 33  | 19                              |                             | 33              |
| Hems           |                               |                             |                            |     |                                 | 29                          | 29              |
| <b>SUM</b>     | <b>33</b>                     |                             |                            |     | <b>19</b>                       | <b>29</b>                   | <b>62</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>33</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Hovedetasje | Entré/gang, Kjøkken, Stue        |                             |                            |
| Hems        | Hemsrom/soverom, Hemsrom/soverom |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.

Det ble søknadspliktig å bygge fritidsboliger i Rana i 1976. Fritidsboliger som ble oppført før 1976, er derfor å regne som lovlig oppførte.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Uthus med badstue

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 6                           |                            | 6   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>6</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>6</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*



Det foreligger ikke tegninger fra kommunens arkiver.

Boder og uthus med et bruksareal (BRA) på inntil 15 m<sup>2</sup> er ikke søknadspliktige i henhold til teknisk forskrift, forutsatt at de oppfyller vilkårene for unntak fra søknadsplikt. Dette innebærer blant annet at bygget ikke benyttes til varig opphold og at avstandskrav til nabogrense overholdes. Som følge av unntaket fra søknadsplikt foreligger det derfor ikke tegninger for boden. For nærmere informasjon vises det til teknisk forskrift.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

## Uthus/lagerbygg

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje         |                               | 20                          |                            | 20  |                                 | 10                          | 30              |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>20</b>                   |                            |     |                                 | <b>10</b>                   | <b>30</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>20</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e)                                                   | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Lagerrom/sommerstue,<br>Lagerrom/båtgarasje (ikke måleverdig høyde på rommet) |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

## Vannhus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>3</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>3</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger fra kommunens arkiver.

Boder og uthus med et bruksareal (BRA) på inntil 15 m<sup>2</sup> er ikke søknadspliktige i henhold til teknisk forskrift, forutsatt at de oppfyller vilkårene for unntak fra søknadsplikt. Dette innebærer blant annet at bygget ikke benyttes til varig opphold og at avstandskrav til nabogrense overholdes. Som følge av unntaket fra søknadsplikt foreligger det derfor ikke tegninger for boden. For nærmere informasjon vises det til teknisk forskrift.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:*

## Redskapshus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 18                          |                            | 18  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>18</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>18</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e)                      | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Lagerrom/snekkerbod,<br>Toalettrom/utedo, Vedbod |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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) |
|-------------------|------------|------------|
| Fritidsbolig      | 33         | 0          |
| Uthus med badstue | 0          | 6          |
| Uthus/lagerbygg   | 0          | 0          |
| Vannhus           | 0          | 3          |
| Redskapshus       | 0          | 18         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 10.7.2025 | Jim Thomas Løkås | Takstingeniør |
|           | Andreas Storholm | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr.          | snr. | Areal              | Kilde         | Eieforhold |
|-----------------|------|------|---------------|------|--------------------|---------------|------------|
| 1833 RANA       | 173  | 2    | 1             | 0    | 550 m <sup>2</sup> | Eiendomsverdi | Festet     |
| Adresse         |      |      | Festekontrakt |      | Neste justering    |               | Utløpsdato |
| Nesnaveien 1066 |      |      | 08.11.1989    |      |                    |               | 07.11.2088 |

### Hjemmelshaver

Bortfester av tomt: Storholm Andreas, Einmo  
Marthe Olsen

### Kommentar

Takstingeniøren har ikke mottatt kopi av festekontrakten. Den årlige festeavgiften er imidlertid opplyst av bortfester.  
Bortfester opplyser om at punkt 7 i festekontrakten (drikkevann) ikke gjelder for brønn på grunneiers eiendom, men for borebrønn som tilhører fritidseiendommen.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidsboligen ligger ved Nesnaveien i Utskarpen ca. 33 km fra sentrum av Mo i Rana.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.  
Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

### Tilknytning avløp

Fritidsboligen har ikke innlagt avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR1-formål.

### Om tomten

Opparbeidet festetomt med plen og prydbusker.

### Kommuneplan

Kommuneplan for Rana (KA2023). Ikrafttredelse 21.06.2023.

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

### Servitutter

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen i Grunnboken.

Rekvirent/eier/selger plikter likevel å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

### Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en fritidsbolig fra 1966, bygd over 1 plan.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av spredt småhusbebyggelse/villaeiendommer og landbrukseiendommer.

### Parkering

Parkering på tomt ved fritidsboligen.

### Oppvarming

Fritidsboligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisk oppvarming.

### Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpte peler/fundamenter av betong.

Bjelkelag av tre med stubbegulv.

Yttervegger av tømmerkasse som er utvendig tekket med stående bordkledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall.

## Siste hjemmelsovergang

### Kjøpesum

700 000

### År

2022

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                | Dato       | Kommentar                                                                    | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring              | 05.07.2025 | Egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.                             | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Aktiv                      | 19.06.2025 | Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.                          | Gjennomgått | 88    | Nei     |
| Helgeland Kraft AS (Linea) | 01.10.2015 | Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg. | Gjennomgått | 1     | Ja      |
| MOBO                       | 09.08.2021 | Verdi- og lånetakst ved tidligere salg.                                      | Gjennomgått | 11    | Nei     |
| Energiattest               | 16.07.2025 | Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.               | Gjennomgått | 6     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 16.07.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** 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 fuktsøk (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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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/JK7411>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon