


# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Langvassveien 90, 8615 SKONSENG

 RANA kommune

 gnr. 110, bnr. 16, fnr. 2

## Markedsverdi

**300 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m<sup>2</sup> BRA-i: 45 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.06.2024

Rapportdato: 18.06.2024

Oppdragsnr.: 12315-2006

Referansenummer: TY1389

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter av høy kvalitet, men også en unik 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 kan være sikker på at det ikke oppstår 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.
- Troverdig: 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dag Ottar Mikalsen'.

Dag Ottar Mikalsen

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

411 11 466



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen har en eldre standard, og det må påregnes betydelige oppgraderinger og påkostninger for å møte dagens krav til moderne boligstandard. Dette innebærer blant annet forbedring av isolasjon, oppretting av hytta, bytting av utvendig kledning, vinduer, dører og oppgradering av tak. For å sikre et komfortabelt og funksjonelt hjem som tilfredsstillende nåtidens krav, vil det også være nødvendig å vurdere oppgradering av overflater som gulv, vegger og tak. Disse tiltakene vil bidra til å heve fritidsboligens standard til et nivå som er i tråd med dagens forventninger til kvalitet, sikkerhet og komfort.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte A-takplater av metall fra byggeår.

Tilbygddel har A-takplater fra ca. 1994.

Lufting fra toalett går ut i gavelvegg og er ført over tak.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med ca. 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning og liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av trobord.

Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i stue.

Det er kaldloft ved tilbygd del som ikke har inspeksjons mulighet.

Malte vinduer av tre med 1 og 2-lags vinduer med koblet glass.

Vinduer er fra byggeår (1950) i gammel del.

Tilbygd del er vinduer fra 1994. Vindu på soverom er 2-lags isolerglass.

Inngangsdør: Malt dør av tre fra byggeår.

Inngangsdør bakside: Malt dør av tre med koblet glass felt fra byggeår.

Terrasse på ca. 12,5 m<sup>2</sup> med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm. Adkomst fra hage og via dør fra entre.

Terrasse på ca. 5 m<sup>2</sup> ved baksiden av hytta, med kasse for aggregat, gass og batteri til solcelleanlegg.

Adkomst fra hage og via dør fra vindfang.

Fritidsboligen har flere utvendige trapper som gir tilgang til ulike deler av eiendommen:

Til inngangspartiet er det en rett tretrapp med 6 trinn. Denne trappen har et rekkverk montert på den ene siden. Rekkverket er målt til å ha en høyde på 85 cm

Til terrassen på baksiden er det montert trapp av tre.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med tregulv, soverom er tekket med malte plater.

Vegger er tekket med malt, ubehandlet panel og malte plater.

Himlinger er tekket med malt panel, ubehandlet panel og malte plater.

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag med stubblofts konstruksjon fra byggeår.

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

Fritidsboligen har ett innvendig pipeløp av isolert stålpipeline som går fra ildsted og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen. Malte speildører

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Gulv er tekket med tregulv.

Vegger er tekket med malt panel.

Himling er tekket med malt panel.

Kjøkken innredning er av eldre dato.

Laminerte skrog med slette fronter.

Laminerte benkeplater.

Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap. Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Gass komfyr.

Gass kjøleskap.

Det er ingen ventilering på kjøkken.

[Gå til side](#)

### SPESIALROM

Vegger er tekket med paneling.

Gulv er tekket med tregulv

Himling er tekket med paneling

Gulvmontert seperasjons toalett med ventilering ut av yttervegg.

Laminert skrog med laminerte profilerte fronter.

Servant med ett-greps blandebatteri (varmtvannskaran er fjernet).

Ingen ventilering av wc rommet,

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er kun sommervann på fritidsboligen.

Vann blir tatt fra bekk bak hytta.

Avløpsrør av plast.

Avløp fra seperasjons toalett av plast (kun urin)

Avløp av gråvann/urin går i bakken.

Naturlig ventilasjon

12 volt solcelleanlegg og batterier.

Fritidsboligen har også strømtilførsel via aggregat på 2 kwh plassert i aggregatbod.

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført på ukjente masser.

Drenering av naturlig avrenning/drenerende masser. Boligen har ikke kjeller/rom under terreng, og drenering av naturlig avrenning/drenerende masser ansees som tilstrekkelig.

Fritidsboligen er fundamentert på pilarer av betong og tre.

Understøttet flere punkter på bærende konstruksjon med jernbanesviller

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	45 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	45 m <sup>2</sup>
Totalpris	360 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 100 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

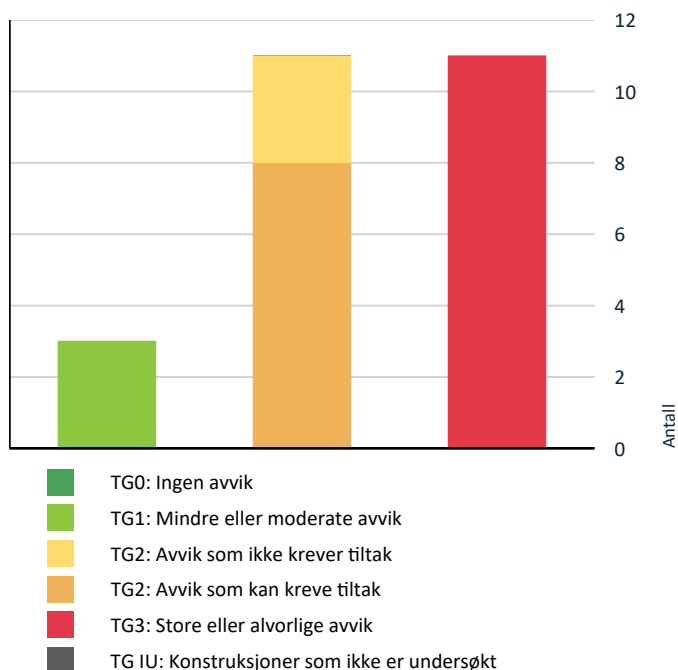
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

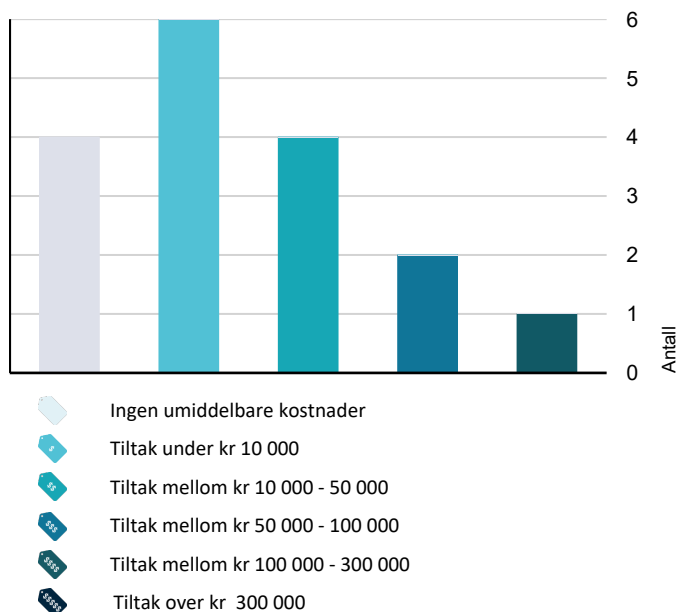
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.  
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.  
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.  
Det er ikke montert takrenner og nedløp.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.  
Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.  
Konstruksjonene har skjevheter.  
Det er påvist råteskader i kledning.  
Det er påvist kledning som står ned i terreng ved fasade nord-vest, som har noe fuktopptrekk.  
Kledningen er værslitt.  
Det er registrert flere steder at glipper i vegg er tettet med fugeskum på grunn av skjevheter i veggkonstruksjonen.  
Spør etter mus på kaldloftet og inne i hytta, usikkerhet hvilke eventuelle skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
Konstruksjonen har omfattende skjevheter.  
Det er registrert spor av mus og røyskatt på kaldloft.  
Det er ikke inspeksjons mulighet for kaldloft over tilbygd del. Gammelt fastkarm vindu i røstvegg mot tilbygd del.  
Det er skjevheter i takkonstruksjonen.  
Isolasjonen er av eldre dato og bærer preg av at det har vært mus der over lengre tid.  
Det er ikke underliggende dampsperre.  
Det ble registrert stedvis svertesopp i taktro.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



##### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.  
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.  
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.  
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

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

Det er ikke montert rekkverk.

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

Rekkverket er ikke tilfredsstillende festet.

## Kostnadsestimat: Under 10 000

### **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp på bakside er noe bratt. Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav.

Trapp ved inngangsparti mangler håndlist.

## Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter i stue/kjøkken og soverom.

Gulv har gått fra hverandre i stue (stor glippe mellom gulvbord).

## Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er på vist rustdannelse i beslaget i innvendig himling.

## Kostnadsestimat: Under 10 000

### **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

## Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i pilarer. Det er steder under bærende konstruksjon som er understøttet med jernbanesviller, flere av disse understøttende har skjevheter og noen har falt ned. Der er registrert flere provisoriske understøttelser.

## Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er avvik:

Det er påvist sprukket glass i vindu (entre). Det bør påregnes bytting av vinduer i eldre del av hytta. På tilbygd del bør det påregnes overflatebehandling av vinduer.

## Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

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

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

### **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkeninnredning av eldre dato, oppgraderinger bør påregnes på sikt. Det ble ikke registrert noe funksjonssvikt ved befaring.

Det er manglende kant laminering og boble i benkeplate.

Spor av mus i benkeskap og under gasskomfyr.

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

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

## Kostnadsestimat: Under 10 000

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

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

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



# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Eiendommen ligger i flomutsatt område.  
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som aksomhetsområde for snøskred og flom.

 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert skjevheter i takkonstruksjonen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Det er registrert spor av mus inne i hytta.  
Det bør påregnes overflate behandling av enkelte overflater.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

1950

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

### Standard

Fritidsboligen holder eldre standard og oppgraderinger/påkostninger må påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

### Vedlikehold

Fritidsboligen fremstår som manglende vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1994 Tilbygg Nord-østre del er tilbygd med soverom, wc og vindfang i ca. 1994 opplyser eier.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket er tekket med profilerte A-takplater av metall fra byggeår. Tilbygd del har A-takplater fra ca. 1994.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert skjevheter i takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres nærmere undersøkelser angående skjevheter i takkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Det er registrert skjevheter i takkonstruksjonen.

### Nedløp og beslag

Lufting fra toalett går ut i gavelvegg og er ført over tak.

# Tilstandsrapport

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

## Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert takrenner og nedløp.

## Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Det bør monteres takrenner og nedløp, samt etablere bortledning av vann.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Det er ikke montert takrenne og nedløp.



Manglende bortledning av vann fra tak.

## Veggkonstruksjon

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med ca. 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning og liggende kledning.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist råteskader i kledning.

Det er påvist kledning som står ned i terreng ved fasade nord-vest, som har noe fuktopptrekk.

Kledningen er værslitt.

Det er registrert flere steder at glipper i vegg er tettet med fugeskum på grunn av skjevheter i veggkonstruksjonen.

Spor etter mus på kaldloftet og inne i hytta, usikkerhet hvilke eventuelle skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Råteskadet kledning bør skiftes.

Kledning som står ned i terreng bør utbedres.

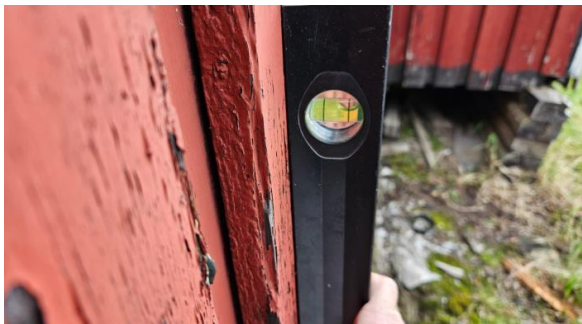
Det bør gjøres nærmere undersøkelser angående skjevheter i veggkonstruksjonen.

Yttervegger bør åpnes og kontrolleres for eventuelle museskader.

Ved fremtidig bytte av ytterkledningen, sørg for tilfredsstillende lufting og musebånd monteres. Dette for å forlenge levetiden på ytterkledningen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Skjevheter i vegg konstruksjon.



Råteskadet kledning.



Bordkledning som går helt ned i terreng.



Værslitt/påbegynte råteskader i kledning

## Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon av tre.  
Undertak av trobord.  
Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon.  
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i stue.  
Det er kaldloft ved tilbygd del som ikke har inspeksjons mulighet.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er registrert spor av mus og røyskatt på kaldloft.

Det er ikke inspeksjons mulighet for kaldloft over tilbygd del. Gammelt fastkarm vindu i røstvegg mot tilbygd del.

Det er skjevheter i takkonstruksjonen.

Isolasjonen er av eldre dato og bærer preg av at det har vært mus der over lengre tid.

Det er ikke underliggende dampsperre.

Det ble registrert stedvis svertesopp i taktro.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres inspeksjons muligheter over tilbygd del.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser angående skadedyr på kaldloft.

Isolasjonen bør skiftes.

Dampsperre bør etableres.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser angående skjevheter i konstruksjonen.

Det bør etableres bedre ventilering av kaldloft.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



Bør etableres inspeksjons mulighet til tilbygddel.



Det ble fuktmålt ved befaring, ingen forhøyede verdier ble registrert.



Spor av mus og røyskatt, isolasjonen bærer preg på at de har vært der en stund.



Skjevheter i takkonstruksjonen.

## TG 2 **Vinduer**

Malte vinduer av tre med 1 og 2-lags vinduer med koblet glass.  
Vinduer er fra byggeår (1950) i gammel del. Tilbygd del er vinduer fra 1994. Vindu på soverom er 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Det er påvist sprukket glass i vindu (entre).

Det bør påregnes bytting av vinduer i eldre del av hytta. På tilbygd del bør det påregnes overflatebehandling av vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det bør påregnes overflatebehandling og bytting av enkelte vinduer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sprukket glass i vindu i entre.



Påbegynte råteskader i vindu.

## TG 3 **Dører**

Inngangsdør: Malt dør av tre fra byggeår.

# Tilstandsrapport

Inngangsdør bakside: Malt dør av tre med koblet glass felt fra byggeår.

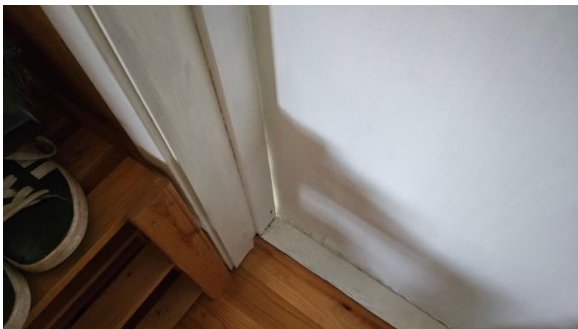
## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Dør tetter ikke mot karm (hoveddør),



Fuktsvell i dør (bakside).



Råte i dørterskel.

## **TG 3** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 12,5 m<sup>2</sup> med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm.  
Adkomst fra hage og via dør fra entre.

Terrasse på ca. 5 m<sup>2</sup> ved baksiden av hytta, med kasse for aggregat, gass og batteri til solcelleanlegg.  
Adkomst fra hage og via dør fra vindfang.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er ikke tilfredsstillende festet.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Ved fremtidig skifte av rekkverk bør det nye rekkverket tilfredsstillende dagens krav til høyde.  
Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstillende dagens krav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



Manglende rekkverk på baksiden.

## TG 3 Utvendige trapper

Fritidsboligen har flere utvendige trapper som gir tilgang til ulike deler av eiendommen:

Til inngangspartiet er det en rett tretrapp med 6 trinn. Denne trappen har et rekkverk montert på den ene siden. Rekkverket er målt til å ha en høyde på 85 cm

Til terrassen på baksiden er det montert trapp av tre.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp på bakside er noe bratt. Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav.

Trapp ved inngangsparti mangler håndlist.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trapp på bakside bør endres slik at trappen blir god å gå i.

Det bør monteres håndlist/rekkverk på begge sider.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Gulv er tekket med tregulv, soverom er tekket med malte plater.

Vegger er tekket med malt, ubehandlet panel og malte plater.

Himlinger er tekket med malt panel, ubehandlet panel og malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert spor av mus inne i hytta.

Det bør påregnes overflate behandling av enkelte overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser angående spor av mus.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Spor av mus.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag med stubblofts konstruksjon fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter i stue/kjøkken og soverom.

Gulv har gått fra hverandre i stue (stor glippe mellom gulvbord).

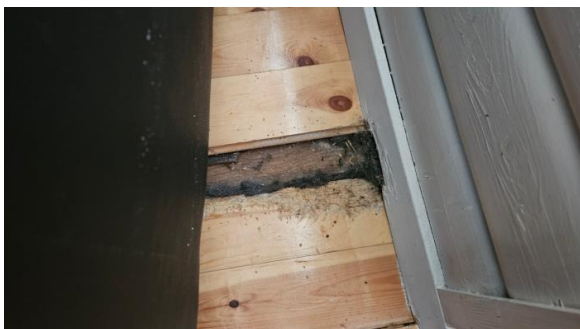
### Konsekvens/tiltak

- 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.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser angående bærende konstruksjon under hytten.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser angående gulv som har godt fra hverandre.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Stor glippe mellom gulvbord i stue.



Bjelkelag med stubblofts konstruksjon.

## Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

## Pipe og ildsted

Fritidsboligen har ett innvendig pipeløp av isolert stålpipen som går fra ildsted og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

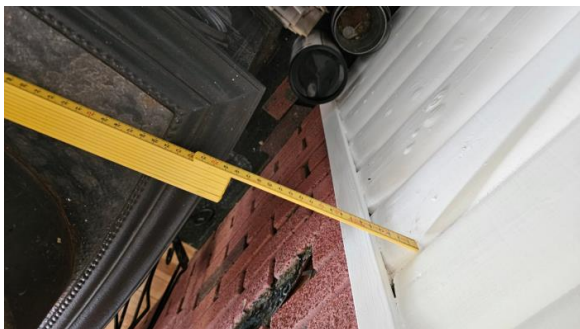
# Tilstandsrapport

Det er på vist rustdannelse i beslaget i innvendig himling.

## Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ildsted står for nært brennbart materialer.



Rustdannelse på beslag i himling.

## Innvendige dører

Malte speildører

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Gulv er tekket med tregulv.

Vegger er tekket med malt panel.

Himling er tekket med malt panel.

Kjøkken innredning er av eldre dato.

Laminerte skrog med slette fronter.

Laminerte benkeplater.

Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Gass komfyr.

Gass kjøleskap.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning av eldre dato, oppgraderinger bør påregnes på sikt. Det ble ikke registrert noe funksjonssvikt ved befarings.

Det er manglende kant laminering og boble i benkeplate.

Spor av mus i benkeskap og under gasskomfyr.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes på sikt.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser angående spor av mus.

# Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg, spor av mus.



Mangler kant laminering på benkeplate og boble i benkeplate.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Vegger er tekket med paneling.

Gulv er tekket med tregulv

Himling er tekket med paneling

Gulvmontert separasjons toalett med ventilering ut av yttervegg.

Laminert skrog med laminerte profilerte fronter.

Servant med ett-greps blandebatteri (varmtvannskaran er fjernet).

Ingen ventilering av wc rommet,

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spaltespalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Det er kun sommervann på fritidsboligen.

Vann blir tatt fra bekk bak hytta.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.  
Avløp fra separasjons toalett av plast (kun urin)  
Avløp av gråvann/urin går i bakken.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Andre installasjoner

12 volt solcelleanlegg og batterier.  
Fritidsboligen har også strømtilførsel via aggregat på 2 kwh plassert i aggregatbod.

## TG 3 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.*

Boligen er ikke 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Drenering

Drenering av naturlig avrenning/drenerende masser. Boligen har ikke kjeller/rom under terreng, og drenering av naturlig avrenning/drenerende masser ansees som tilstrekkelig.

## TG 3 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen er fundamentert på pilarer av betong og tre.  
Understøttet flere punkter på bærende konstruksjon med jernbanesviller

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i pilarer.

Det er steder under bærende konstruksjon som er understøttet med jernbanesviller, flere av disse understøttende har skjevheter og noen har falt ned.  
Der er registrert flere provisoriske understøttelser.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser og utbedring angående pilarer, jernbanesviller og provisoriske understøttelser.

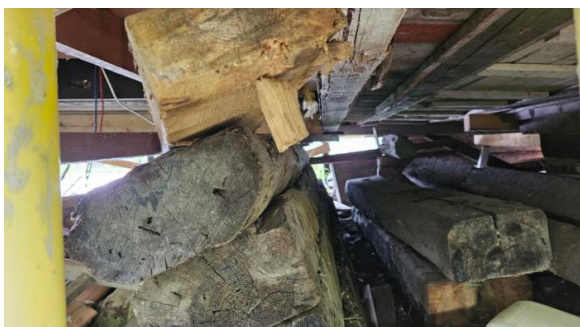
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Skjevheter i pilarer.



Provisoriske understøttelser



Skjevheter i understøttende jernbanesviller.



Understøttende jernbanesviller har falt ned.

## TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som aksomhetsområde for snøskred og flom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



# Tilstandsrapport

Vis aktsomhet i perioder med snøskredfare og ved mye nedbør.

## Utvendig bod

Utvendig bod på ca. 11 m<sup>2</sup>. Vegger kledd med liggende kledning, tak tekket med profilerte A-plater.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

45 m<sup>2</sup>/45 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Entré, 2 Soverom, Stue/kjøkken,  
Vindfang, Toalettrom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 300 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 100 000

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

360 000

Fradrag for festet tomt

-

60 000

## Konklusjon markedsverdi

**300 000**

## 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. 2 500	06.09.2023	Kr. 2 500	Kr. 60 000

## Markedsvurdering

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

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, 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 behovsrelaterede 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. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgsverdi. Dette til orientering.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Langvassveien 149 ,8615 SKONSENG 60 m <sup>2</sup> 1965 1 sov	24-07-2022	950 000	<b>825 000</b>	0	825 000	<b>13 750</b>
2 Plurdalsveien 1455 ,8615 SKONSENG 49 m <sup>2</sup> 1989 2 sov	05-09-2023	600 000	<b>500 000</b>	0	500 000	<b>10 204</b>
3 Ravnådalen 177 ,8615 SKONSENG 74 m <sup>2</sup> 1961 2 sov	28-08-2022	750 000	<b>625 000</b>	0	625 000	<b>8 446</b>

### 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

Kommunale avgifter:	Kr.	1 260
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	6 000
Fritidsrenovasjon iht prisliste fra HAF; Kroner 1075,- er lagt til grunn:	Kr.	1 075
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Festeavgift:	Kr.	2 500
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>21 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 650 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 700 000**

## 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.	400 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 100 000</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

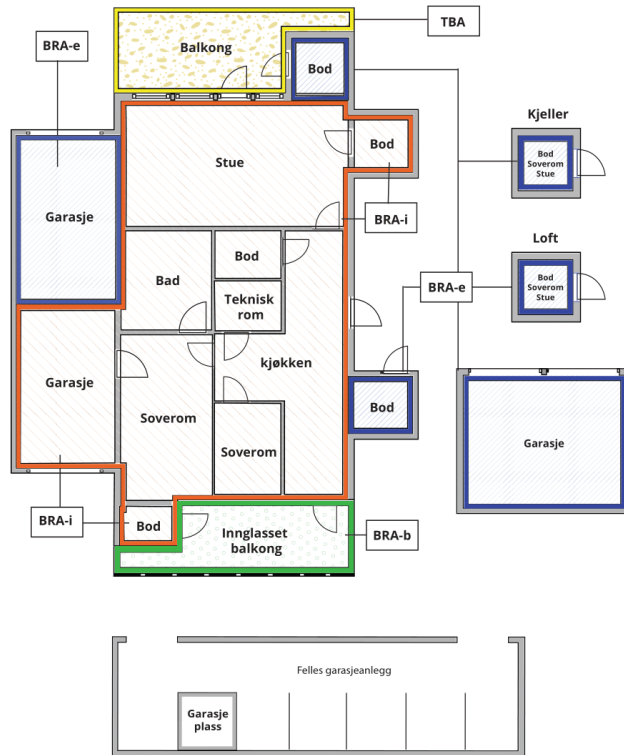
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Ekstern bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

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)				
1. Etasje	45			45	18		45
<b>SUM</b>	<b>45</b>				<b>18</b>		<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Soverom 1, Stue/kjøkken , Soverom 2, Vindfang , Toalettrom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Anbefaling:

- Verdi EiendomsTakt AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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:

## 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	45	0



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.6.2024	Simon Aag	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	110	16	2	0	1000 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi AS	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Langvassveien 90			06.09.2023				

### Hjemmelshaver

Hjemmelshaver av tomt: Bjørn Tore Langvann.  
Hjemmelshaver av bygningsmasse: Ellen Merete  
Bjerkli

### Kommentar

Informasjon om punktfestet tomt:

I følge kommune kart.com kan det tyde på at tomten er punktfestet. Punktfestet tomt innebærer at det ikke finnes grenser i marken som avgrenser festeområdet. I et eventuelt målebrev for et slikt feste er det bare angitt koordinator for sentralpunktet. Særlige rettigheter for festeren er normalt regnet innenfor en sirkel med radius 17,8 meter fra sentralpunktet, tilsvarende ett mål/dekar (1 000 m<sup>2</sup>). Det angis likevel ikke noen arealstørrelse på en slik eiendom.

## Eiendomsopplysninger

## Beliggenhet

Hytten ligger på nordsiden av Langvatnet, usjenert og helt for seg selv ned til vannet. Gode bade og fiskemuligheter, mens vinteren er perfekt for isfiske og skiturer. Turområder både til fjell og vanns, blant annet det kjente marmorslottet bare noen få kilometer kjøring fra hytta.

## Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

## Tilknytning vann

Fritidsboligen har sommer vann fra bekk på baksiden av hytta.

## Tilknytning avløp

Hytten har ikke avløp.  
Seperasjons toalett på wc-rom .

## Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-formål (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftformål) - for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

## Om tomten

Tomten er en punktfestet naturtomt.

Informasjon om punktfestet tomt:

Punktfestet tomt innebærer at festet er knyttet til et enkelt punkt innenfor bebyggelsen på tomten. Det finnes ikke grenser i marken som avgrensar festeområdet. I et eventuelt målebrev for et slikt feste er det bare angitt koordinat for sentralpunktet. Særlige rettigheter for festeren er normalt regnet innenfor en sirkel med radius 17,8 meter fra sentralpunktet eller ett dekar (1 000 m<sup>2</sup>). Det angis ikke noen arealstørrelse på en slik eiendom. Punktfeste brukes normalt der grunnverdien er lav og vanskelig lar seg utnytte (for eksempel hyttetomter på fjellet). Betegnelsen kom inn i forbindelse med «delingsloven» i 1980, men varianter av slike punktfester hadde tidligere blitt tinglyst ved enkelte sorenskriverembeter. Frikjøp av ei punktfestet tomt må skje ved en delingsforretning og ved at det opprettes et nytt bruksnummer på eiendommen.

## Byggemåte

Fundamenter av pilarer og fundament dragere av tre .

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre, utvendig tekket med A-profil takplater av stål.

## Parkering

Det er ikke egen parkering tilknyttet eiendommen, men dagens eier parkerer i parkeringslomme ved veien.

## Oppvarming

Fritidsboligen blir varmet opp med vedfyring.

## Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.

Rekvirent/eier/selger plikter 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 spredt fritidsbebyggelse.

## 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.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Annet

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				6 000
<b>Kommentar</b> Beløp estimert av takstingeniøren.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	4	Nei
Aktiv Eiendomsmegling	29.05.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon fra Rana kommune, Norkart og kartverket	Gjennomgått	86	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsendersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TY1389>

## 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