


# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Straumsnesveien 160, 8725 UTSKARPEN

 RANA kommune

 # gnr. 160, bnr. 4, fnr. 9

## Markedsverdi

1 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.06.2024

Rapportdato: 26.06.2024

Oppdragsnr.: 12315-2032

Referansenummer: ED2250

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.
- 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

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 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (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 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 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 fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med generelt liten bruksslitasje. Dette indikerer at eierne har tatt godt vare på eiendommen og regelmessig utført nødvendig vedlikehold. Overflater som gulv, vegger og tak viser få tegn til slitasje, og de tekniske installasjonene, inkludert elektriske systemer og oppvarming, synes å være i god stand. Kjøkken- og baderomsinnredning er godt bevart, uten merkbare skader eller slitasjemerker. Videre er det tegn på at utvendig vedlikehold, som maling og reparasjon av fasade og takteking, er blitt jevnlig utført, noe som bidrar til å beskytte boligen mot vær og vind. Samlet sett gir dette inntrykk av en bolig hvor både estetiske og funksjonelle aspekter er tatt hånd om, noe som reduserer behovet for omfattende reparasjoner eller renoveringer i nær fremtid. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	80 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 700 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 12.06.1973 samt godkjente bygningstegninger datert 02.04.2009 i forbindelse med tilbygg.

### Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

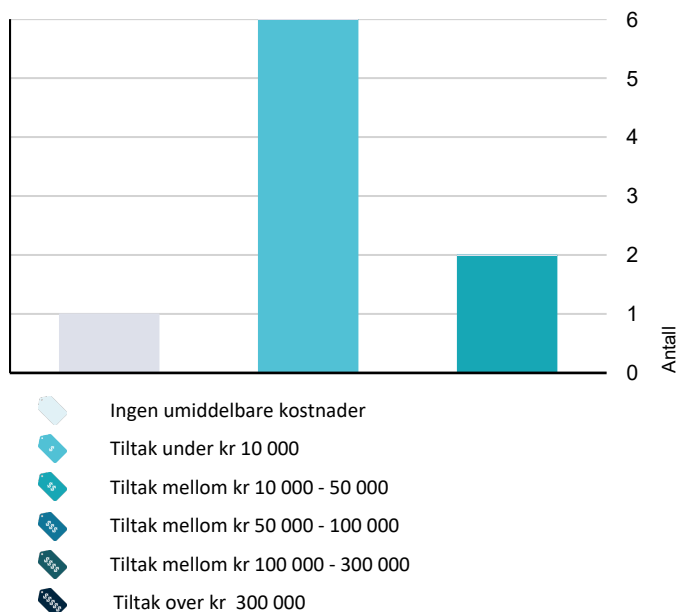
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## 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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ufagmessig avslutning av tak/vegg beslag over takrenne.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### ! 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.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er ikke montert rekkverk.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Sotluke er plassert helt opp mot bjelkelag. Eier opplyser at det er dårlig trekk i ovn, skyldes trolig at pipen ikke er murt opp over tilbygd del. Pipen over tak er for lav.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på opprinnelig del av fritidsboligen.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Takkonstruksjon har gjenbygd kryprom over kjøkken. Det er sprekkeformasjoner i rundstokker i taket på stuen (dette er tørke sprekker).

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer er noe værslitt utvendig.  
Vindu i stue tar i karm.

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

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Fuktsvell både utvendig og innvendig på balkongdør.  
Noe værslitt balkongdør.  
Det er registrert rust på hengsler på balkongdør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

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

Det er avvik:

Det er ikke etablert festeanordning for stige når man skal opp på hems.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er ikke montert kjøkkenventilator.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fuget mellom benkeplate og vegg.  
Sokkel er ikke tilstrekkelig festet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1973

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på tegninger datert 12.06.1973.

**Anvendelse**  
Fritidsboligen var ved befaring benyttet som fritidsbolig av eier.

**Standard**  
Fritidsboligen holder god standard.

**Vedlikehold**  
Fritidsboligen fremstår som godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Fritidsboligen ble tilbygd i 2009.
------	---------	------------------------------------

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med profilerte takplater av metall. På opprinnelig del av fritidsboligen er taktekket fra byggeår, på tilbygd del er taktekket fra 2009. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på opprinnelig del av fritidsboligen.

### Konsekvens/tiltak

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

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall. Renner på opprinnelig del av fritidsboligen ble montert i 2020. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

**Vurdering av avvik:**

- 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 ufagmessig avslutning av tak/vegg beslag over takrenne.

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det bør monteres snøfangere.  
Det bør gjøres nærmere undersøkelser angående tak/vegg beslag.



# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Det er ufagmessig bortledning av vann fra tak/vegg beslag.

## TE 1 Veggkonstruksjon

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

Kledningen og isolasjon ble byttet på hele fritidsboligen i 2009.

Eier opplyser at ved fasade sør-vest var deler av reisverket/bindingsverk angrepet av stokkmaur i 2005. Alt reisverk/bindingsverk som var angrepet ble byttet ut ved renovering av vegger.

## TE 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak takkonstruksjon av tre, det er synlige rundstokker i stue.

Undertak av ukjent type.

Lufting via raft.

Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon. Underliggende dampsperre.

Det er ingen tilgang til gjenbygd konstruksjon.

### Vurdering av avvik:

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

Takkonstruksjon har gjenbygd kryprom over kjøkken.

Det er sprekke-dannelser i rundstokker i taket på stuen (dette er tørke sprekker).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres inspeksjonsluker på gjenbygd takkonstruksjon.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TE 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer er noe værslitt utvendig.

Vindu i stue tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør påregnes overflatebehandling utvendig av vinduer.  
Vindu på stue bør justeres.



Værslitte vinduer.

## TC 2 Dører

Inngangsdør: Malt tett isolert dør av tre fra 2024

Balkongdør: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2009.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Fuktsvell både utvendig og innvendig på balkongdør.

Noe værslitt balkongdør.

Det er registrert rust på hengsler på balkongdør.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling av balkongdør.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fuktsvell utvendig på balkongdør.



Værslitt balkongdør.



Fuktsvell innvendig på balkongdør.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/markplatt på ca. 70 m<sup>2</sup> med rekkverk av tre rundt hytta. Rekkverket har en høyde på ca. 86 cm. Terrasse ved fasade sør-vest er det etablert en takoverbygd utestue på ca. 8 m<sup>2</sup> (denne er med i arealet på terrasse/markplatt). Sør på tomten ved sjøen er det etablert en markplatt på ca. 20 m<sup>2</sup>. Ved sjøen er det etablert en gangbro mot båtplass.

### 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.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke montert rekkverk på terrasse ved fasade nord-øst.



Gangbro mot båtplass.

## 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 4 trinn. Denne trappen har ikke rekkverk.

Fra terrassen er det 2 trappen ned mot sjøen, en sving trapp med repos med en med 9 trinn og en rett trapp med 3 trinn. Disse trappene har ikke rekkverk. Terrassen har også en trapp mot utedo med 3 trinn. Det er ikke rekkverk på trappen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

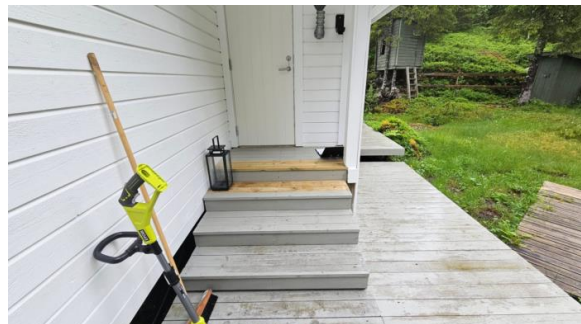
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



Trapp ned mot sjøen mangler rekkverk.



Trapp ved inngangsparti mangler rekkverk.



Trapp mot utedo mangler rekkverk.

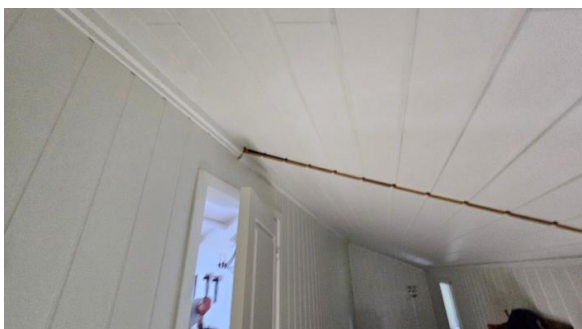
## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv er tekket med belegg og laminat

Vegger er tekket med mdf-plater

Himlinger er tekket med mdf-himlingspanel og malt trepanel.



Det er ikke montert overgangslist i tak i gang.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag med stubblofts-konstruksjon, isolert med 15 cm isolasjon fra 2009.

### TG 2 Radon

# Tilstandsrapport

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.

## TG 3 Pipe og ildsted

Fritidsboligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kryprom og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen. Pipen er tekket med dekorstein. Sotluken er plassert i kryprom under hytta.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Sotluke er plassert helt opp mot bjelkelag.

Eier opplyser at det er dårlig trekk i ovn, skyldes trolig at pipen ikke er murt opp over tilbygd del.

Pipen over tak er for lav.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipen over tak bør mures opp over tak på tilbygd del. Den må mures opp slik at den blir 80 cm over tak.

Det bør gjøres tiltak angående sotluke mot bjelkelag.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kontroll sotluke.



Pipe står mot tilbygd del. Høyden på pipen er for lav.

## TG 1 Krypkjeller

Kryprom under trebjelkelag med stubblofts-konstruksjon.

Tilkomst fra sørsiden av fritidsboligen.

# Tilstandsrapport



Det ble fuktmålt i stubblofts-konstruksjon ved befaring, ingen forhøyede verdier ble registrert.

## 📍 TG 2 Innvendige trapper

Løs stige til hems, henges på vegg ved terrassedør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert festeanordning for stige når man skal opp på hems.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres festeanordning for stige når man skal opp på hems.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 📍 TG 1 Innvendige dører

Malte formpressede speildører fra 2009.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## 📍 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken innredning fra Ikea fra 2009.

Gulv er tekket med laminat.

Vegger er tekket med mdf-plater

Himling er tekket med mdf-himlingspanel.

Laminerte skrog med slette fronter.

Laminerte benkeplater.

Opplegg for gass i benkeskap. Gassalarm er montert i skap.

Gråvann fra oppvask går i avløpsrør som ligger på bakken ledet bort et stykke fra hytta.

Oppvaskkum av stål.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fuget mellom benkeplate og vegg.

Sokkel er ikke tilstrekkelig festet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fuges mellom benkeplate og vegg.

Sokkel bør festes bedre.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kontroll av benkeskap.



Det er ikke fuget mellom benkeplate og vegg.



Sokkel er ikke tilstrekkelig festet.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er ikke montert kjøkkenventilator.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert kjøkkenventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Vegger er tekket med mdf-plater

Gulv er tekket med beleg

Himling er tekket med mdf-himlingsplater

Laminert skrog med laminerte profilerte fronter.

Heldekkende servant.

Speilskap over servant.

Gråvann fra oppvask går i avløpsrør som ligger på bakken ledet bort et stykke fra hytta.

Naturlig ventilasjon gjennom ventil i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TE 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg..

## TE 1 Andre installasjoner

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

## TE 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 Eier anskaffer nytt brannslukningsapparat.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Eier monterer røykvarsler i gang**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Fritidsboligen er oppført på fjell.

## TE 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng\* \*\*Rom under terreng*

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

## TE 1 Grunnmur og fundamenter

Pilarer av eternitt kanaler fylt med betong ved gammel del av hytten, ved tilbygddel er det pilar-blokker av Leca-stein fylt med betong.



# Tilstandsrapport

Pilarer står på fjell.

## TG 0 Terrenforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

## Trehytte

Enkel beskrivelse:

Trehytte på ca. 3 m<sup>2</sup>.

Gulv av bjelkelag av tre.

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

Pulttak takkonstruksjon utvendig tekket med profilerte takplater av metall.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.



## Utedo

Enkel beskrivelse:

Utedo på ca. 1 m<sup>2</sup>.

Gulv av bjelkelag av tre.

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

Pulttak takkonstruksjon utvendig tekket med profilerte takplater av metall.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.



## Bygninger på eiendommen

### Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

#### Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Uthus på 11 m<sup>2</sup> med terrasse på 8 m<sup>2</sup>. På baksiden av uthus er det en stor ute-dusj på ca. 3 m<sup>2</sup>.

Bjelkelag av tre.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende bordkledning.

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

Ytterdør: Isolert malt tett ytterdør fra 2024

Bygget er ikke tilstandsvurdert.



## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m<sup>2</sup>/69 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Gang, Stue, Kjøkken, 3 Soverom,  
Toalettrom

*Andre bygg:* Uthus  
*Bruksareal andre bygg:* 11 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 1 650 000

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 2 550 000

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

1 700 000

Fradrag for festet tomt

-

40 000

### Konklusjon markedsverdi

**1 650 000**

### 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. 1 750	01.01.2024	Kr. 1 750	Kr. 40 000

## 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 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. 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	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Sjonhagenveien 143 ,8725 UTSKARPEN 43 m <sup>2</sup> 1989 2 sov	30-01-2023	1 350 000	<b>1 500 000</b>	0	1 500 000	<b>34 884</b>
2 Sjonhagenveien 60 ,8725 UTSKARPEN 55 m <sup>2</sup> 1964 2 sov		1 900 000	<b>0</b>	0	0	<b>34 545</b>
3 Sjonhagenveien 90 ,8725 UTSKARPEN 54 m <sup>2</sup> 1969 4 sov	18-04-2021	1 950 000	<b>1 825 000</b>	0	1 825 000	<b>33 796</b>
4 Sjoneidveien 58 ,8725 UTSKARPEN 43 m <sup>2</sup> 2015 2 sov	24-09-2023	1 000 000	<b>1 300 000</b>	0	1 300 000	<b>30 233</b>
5 Straumsnesveien 66 ,8725 UTSKARPEN 57 m <sup>2</sup> 1996 2 sov	22-11-2015	1 150 000	<b>1 400 000</b>	0	1 400 000	<b>24 561</b>
6 Straumsnesveien 162 ,8725 UTSKARPEN 69 m <sup>2</sup> 1960 2 sov	15-05-2017	1 300 000	<b>1 300 000</b>	0	1 300 000	<b>18 841</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

Fritidsrenovasjon iht prisliste fra HAF; Kroner 1075,- er lagt til grunn:	Kr.	1 075
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	13 000
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
Tomteleie for punktfestet tomt.	Kr.	1 750
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>16 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 090 000</b>

### Uthus

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

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 160 000**

## 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>2 550 000</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

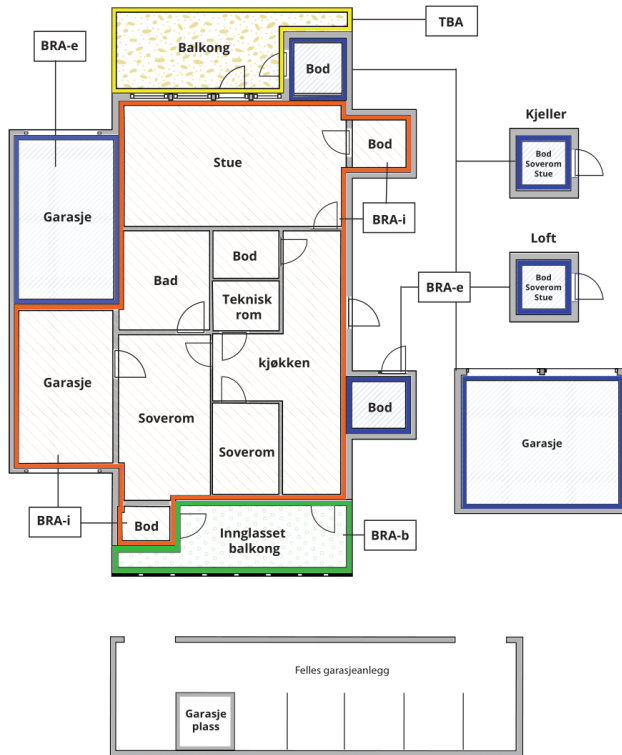
## Hva er måleverdig areal?

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	69			69	70		69
Hems						16	16
<b>SUM</b>	<b>69</b>				<b>70</b>	<b>16</b>	<b>85</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>69</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Toalettrom , Soverom 2		
Hems	Hems		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 12.06.1973 samt godkjente bygningstegninger datert 02.04.2009 i forbindelse med tilbygg.

### 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

### 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		11		11	8		11
<b>SUM</b>		<b>11</b>			<b>8</b>		<b>11</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>						

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

### 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:*

## 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	69	0
Uthus	0	11

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2024	Simon Aag	Takstingeniør
	Jan Tore Sjøvoll	Kunde



## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	160	4	9	0	1000 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Straumsnesveien 160	29.08.1973			01.01.2029		29.08.2072	

### Hjemmelshaver

Hjemmelshaver av bygningsmasse: Jan Tore Sjøvoll (1/2) og Marita Kristin Strømsnes (1/2).  
Hjemmelshaver av tomt: Terje Utland (1/1).

### Kommentar

Festeavgiften reguleres iht konsumprisindeksen (KPI) hvert 5 år. Angitte tomteareal er estimert ut fra at dette er en punktfestet tomt.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidsboligen ligger på Straumsnes i Straumen, ca. 33 km vest for Mo i Rana. Fritidsboligen ligger helt for seg selv på en kolle med fritt utsyn utover Ranfjorden. Eiendommen har gode solforhold.

### Adkomstvei

Adkomst via traktor vei og sti fra Straumsnesveien.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### 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

Skrå/terrasserende punktfestet naturtomt og opparbeidet tomt med plen på baksiden.

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 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 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.

### Oppvarming

Fritidsboligen blir varmet opp med vedfyring.

### Parkering

Parkering ved Straumsnesveien. Traktorvei/sti til hytten.

### Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre med stubblofts-konstruksjon.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

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

### 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 en frittstående fritidsbolig fra 1973, bygd over 1 plan. Til fritidsboligen hører det med uthus, utedo og en trehytte. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende fritidseiendommer.

### 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
370 000	2005

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				6 000

### Kommentar

Beløp estimert av takstingeniøren.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.06.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Aktiv Eiendomsmegling	21.06.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon fra Rana kommune og Norkart.	Gjennomgått	87	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 tilleggssundersøkelser 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/ED2250>

## 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