

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Liavegen 97 , 3825 LUNDE
 NOME kommune
 gnr. 91, bnr. 44

Markedsverdi

1 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 11.11.2025

Rapportdato: 19.11.2025

Oppdragsnr.: 20863-1180

Referansenummer: KF5421

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen



**Din Takst &
Eiendom AS**

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

Norsk takst

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



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

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

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

Din Takst & Eiendom AS



Rapportansvarlig

Bjørn Andersen

Uavhengig Takstingeniør

bjorn@dintakstogeiendom.no

901 84 215



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytta er opprinnelig oppført i 1972, og ble senere tilbygget og ombygget rundt 1985.
Den har en gjennomgående standard som er i samsvar med byggeår og konstruksjonsmåte.
Det er registrert enkelte forhold som bør følges opp, blant annet fukt i bod samt tegn til mus på loft.
Badet er enkelt utført uten membran, sluk eller fuktsikring, noe som gir økt risiko for fuktskader ved normal bruk.
Utvendige trapper og rekkverk tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav.
Det elektriske anlegget består av både eldre og nyere materiell, og det anbefales videre kontroll på grunn av manglende dokumentasjon og enkelte åpne gjennomføringer i sikringsskap.
Rekkverk og utvendige trapper tilfredsstiller ikke dagens krav.

Bygninger fra denne tidsperioden kan ha konstruksjoner som ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon, og dimensjonering.

Se teknisk beskrivelse for ytterligere informasjon.

Eier opplyser om at det medfølger båt plass med hytten, samt to parkeringsplasser nedenfor hytten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Hytten har takrenner og nedløp av plast på én side.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass
Årstallet kan variere noe på vinduene.

Bygningen har enkel malt hovedytterdør.
Hytten har en overbygget veranda utenfor inngangsdøren, samt en liten terrasse utenfor toalettrommet, oppført i tre.
Utvendig trapp til veranda, oppført i tre.

Bod og toalettrom:

Bod og toalettrom er oppført med bindingsverk. Veggene er utvendig kledd med stående trepanel, tilsvarende hovedbygningen.
Innvendige vegger og himling består av bindingsverk og sperrekonstruksjon med og uten trepanel.
Vinduer med ett-lags glass, enkle boddører i tre.
Taket er sperrekonstruksjon, teknet med pappshingel.
Gulvet er tregulv med og uten overflatebehandling.
Komposttoalett med lufting over tak og underliggende tank/beholder.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har himlingsplater. Stedvis er det noe sprekker i veggpanelet.
Hytten har mursteinspipe.
Tilsyn gjennomført 11.10.2024 uten merknader/avvik.

Innvendig har hytten malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Ingen dokumentasjon foreligger.
Vurderingen er basert på at rommet benyttes som bad.
Rommet har ikke sluk, ukjent slukløsning eller noe form for tettesjikt.
Ved en eventuell lekkasje eller vedvarende fuktbelastning er det stor risiko for fukt eller fuktskader i konstruksjonen.

Veggene har panel. Taket har panel.
Gulvet er av tre/parkett. Rommet har ingen varmekilde. Gulvet er tilnærmet flatt.
Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har servant og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering i form av veggventil.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er avløpsrør av plast fra servant og dusj til terreng.
Hytten har naturlig ventilasjon i form av ventiler i vegg.
Sikringsskapet er plassert på soverommet.
Hytten har en kombinasjon av elektrisk materiell av både eldre og nyere dato, samt både vegg/takmontert belysning.

Et brannslukningsapparat er plassert i stuen.
En røykvarsler er montert i taket utenfor soverommene.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Hytten står på pilarer av lettklinkerblokker og betong.

Forstøtningsmurer er av naturstein.
Terrenget er skrånende og består hovedsakelig av fjellpartier, med noe opparbeidet gressareal og spredt vegetasjon.
Kun avløp for gråvann til terreng.

Eier opplyser at det er vann til tomten, plassert på eller ved tomtegrensen, fra brønn til naboen.
Det er kun sommervann til tomten. Vannet til tomten var avstengt ved befarig.
Eier tar med drikkevann selv.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	56 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	43 m ²
Totalpris	1 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Toalettrom og utedo er ikke tegnet inn på mottatte tegninger.

Det foreligger opprinnelige tegninger med tre soverom, hvor ett er gjort om til bad og kjøkken.

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger på annekset.

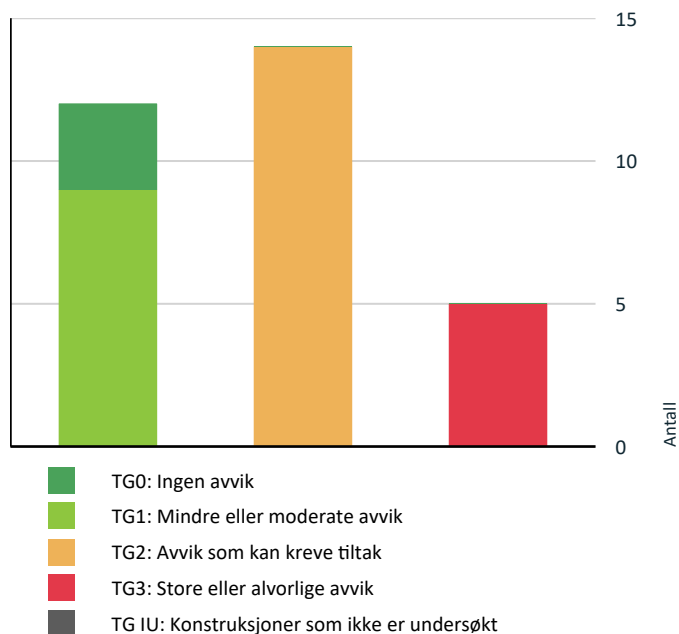
Plassering av innvending vegger, dører, vinduer og mål er derfor ikke kontrollert.

Det foreligger ikke byggesøknad for oppføring av annekset, og bygget er ifølge eiendomskartet plassert nær eller på eiendomsgrensen.

For at bygget skal være i samsvar med dagens bruk, må forholdet søkes om og godkjennes av kommunen.

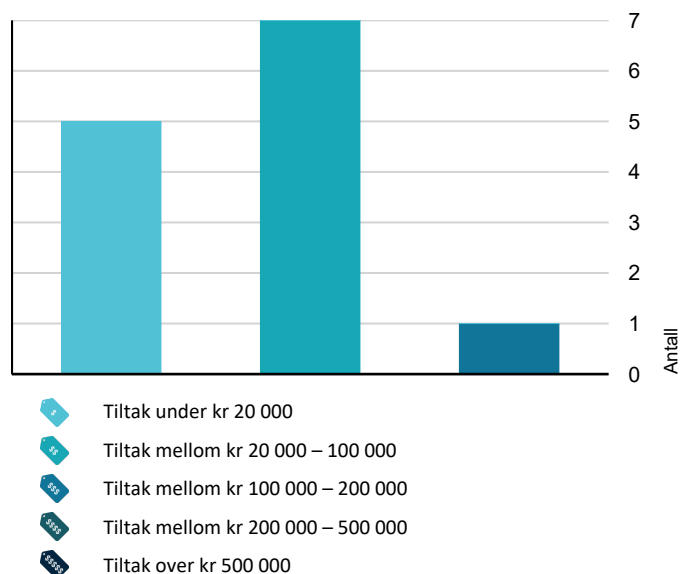
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hytten var møblert under befaringen, dette medfører at ikke alle overflaten var tilgjengelig for inspeksjon.
Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Det er kun en enkel beskrivelse.

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](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1972

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Anvendelse

Hytte

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1985

Kilde: Andre opplysninger: Årstallet er vurdert ut fra tidspunktet for tilbygg/ombygging av hytten.

Vurdering av avvik:

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

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.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

! TG 3 Nedløp og beslag

Hytten har takrenner og nedløp av plast på én side.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist at takrennen har tilstrekkelig fall og ikke leder vann effektivt til nedløpet. I tillegg mangler forkantbeslag. Det mangler takrenne på en side.

Konsekvens/tiltak

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

Takrennen bør utbedres/monteres slik at den får tilstrekkelig fall og effektivt leder vann til nedløpet, for å unngå vannskader på fasade.

Forkantbeslag bør monteres for å hindre oppfukting av forkantbord og at takvann renner mellom takrenne og forkantbord.

Manglende snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for liv og helse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser glatte takplater uten snøfangere.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist manglende musesperre på den opprinnelige delen av hytten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres musesperre i nedre kant av veggkonstruksjonen for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

Manglende musesperre medfører økt risiko for inntrenging av mus og andre skadedyr, noe som kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler, samt redusert levetid for konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er påvist skader på forkantbordet, samt tegn til mus på loftet.

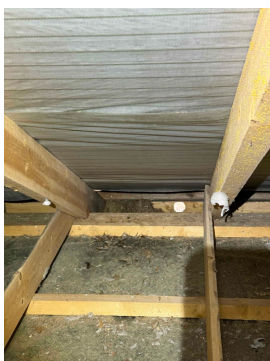
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

For å lukke avviket må forkantbordet skiftes, og det må iverksettes tiltak for å hindre videre inntrenging av mus på loftet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser hull i forkantbordet samt et fuglerede i gesimsen.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass

Årstallet kan variere noe på vinduene.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har enkel malt hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hytten har en overbygget veranda utenfor inngangsdøren, samt en liten terrasse utenfor toalettrommet, oppført i tre.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist svikt i enden av terrassebordene utenfor toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres svikt i enden av terrassebordene utenfor toalettrommet for å unngå fare for personskade og forringelse av konstruksjonen.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde eller åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav, men det anbefales å vurdere tiltak for å øke sikkerheten.

For lave rekkverk og for store åpninger kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.



Bildet viser høyde på rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp til veranda, oppført i 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.

Rekkverket er avsluttet for tidlig på trappen til hytten, noe som medfører at rekkverket ikke gir tilstrekkelig sikkerhet i hele trappens lengde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkets lengde og åpninger bør utbedres for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav, slik at risikoen for fallulykker reduseres og sikkerheten ivaretas.

Manglende tilstrekkelig lengde på rekkverket og åpninger som ikke er i henhold til krav kan medføre økt fare for fall, spesielt for barn og eldre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser utvendig trapp opp til hytten.

TG 3 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Bod og toalettrom:

Bod og toalettrom er oppført med bindingsverk. Veggene er utvendig kledd med stående trepanel, tilsvarende hovedbygningen. Innvendige vegger og himling består av bindingsverk og sperrekonstruksjon med og uten trepanel.

Vinduer med ett-lags glass, enkle boddører i tre.

Taket er sperrekonstruksjon, teknet med pappshingel.

Gulvet er tregulv med og uten overflatebehandling.

Komposttoalett med lufting over tak og underliggende tank/beholder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er påvist fuktskader på undertaket ved/nedenfor lufterøret til toalettet.

Det er også indikasjoner på fukt i himlingen i toalettrommet, samt fukt på undertaket og gulvet i boden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må utføres for å avdekke omfanget av lekkasjen.

Basert på taktekingenes tilstand og alder bør taktekingen skiftes og undertaket utbedres for å hindre videre utvikling av fukt- og råteskader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det stor risiko for ytterligere skade på konstruksjonen og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser indikasjon på fukt ved lufterøret på toalettrommet.



Bildet viser fukt i undertak i boden.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har himlingsplater. Stedvis er det noe sprekker i veggpanelet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist tegn til mus på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å fjerne mus og hindre ny tilkomst, for å unngå skade på bygningsdeler og luktproblemer.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1 ETASJE

Stue:

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.
Målt høydeforskjell på ca. 59 mm på gulvet gjennom hele rommet.
Det er synlig høydeforskjell mellom original og tilbygget hytte.

Soverom:

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Kjøkken:

Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Soverom mot veranda:

Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.
Målt høydeforskjell på ca. 22 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Utvendig bod:

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.

Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt.

Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

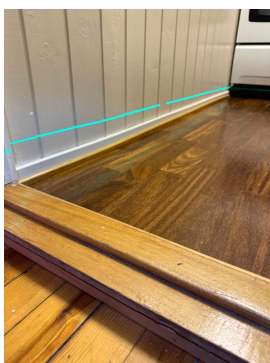
- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en hytte som dette. Dersom hytte en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

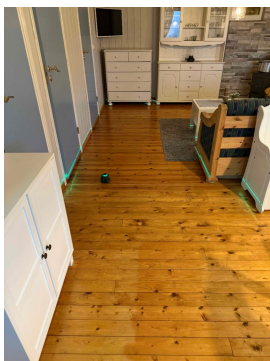
Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på gulv, utfordringer med møblering og innredning, samt oppsprekking av gulvskjøter.

Tiltak bør vurderes spesielt ved fremtidig renovering eller utskifting av gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet fra kjøkken



Bildet fra stue.

! TG 0 Radon

Bygget står på pilarer med god gjennomluftning.

Hytten ligger i et området med moderat til lav aktsomhet for radon.



! TG 1 Pipe og ildsted

Hytten har mursteinspipe.

Tilsyn gjennomført 11.10.2024 uten merknader/avvik.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har hytten malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til at dørene ikke lukker ordentlig, subber mot karm eller får redusert levetid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Ingen dokumentasjon foreligger.

Vurderingen er basert på at rommet benyttes som bad.

Rommet har ikke sluk, ukjent slukløsning eller noe form for tettesjikt.

Ved en eventuell lekkasje eller vedvarende fuktbelastning er det stor risiko for fukt eller fuktskader i konstruksjonen.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å unngå risiko for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen. Overflater som ikke tilfredsstiller våtromskrav kan føre til redusert levetid, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er av tre/parkett. Rommet har ingen varmekilde. Gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Tiltak må vurderes i sammenheng med sluk, membran og tettesjikt for å sikre at våtsonene har egnet beskyttelse.

Uegnede materialer i våtsoner øker risikoen for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen. Manglende avrenning til sluk kan føre til at vann trenger inn i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende skader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Våtromsløsningen som er beskrevet er relativt vanlig for fritidsboliger av denne typen og alderen. Det er imidlertid viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våtzone, noe som resulterer i en tilstandsgrad 3 (TG 3) i henhold til NS 3600.

Utfordringer med eksisterende løsning:

Panel og tregulv anses ikke som en "tett" løsning med tanke på fuktbelastning ved dusjing og annen bruk av vann (servant).

Dusjkabinettet er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt.

Det er heller ikke noe tettesjikt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må ses i sammenheng med overflater på vegger og gulv.

Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtzone, samt godkjent slukløsning og dokumentert våtzone i henhold til dagens krav.

Manglende membran/tettesjikt medfører betydelig risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner ved for eksempel vannsøl eller lekkasje fra dusjkabinettet.

Selv i fritidsboliger med begrenset bruk kan perioder med hyppig dusjing (for eksempel helgeopphold eller feriebruk) øke risikoen for fuktskader, da kortere tørkeperioder mellom bruk kan hindre tilstrekkelig uttørking og medføre fare for fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering i form av veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

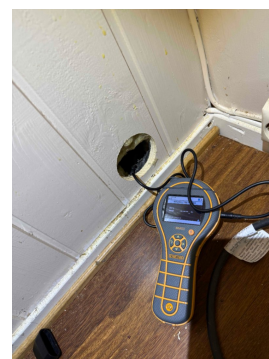
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.



Bildet viser kjøkkenet.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra servant og dusj til terreng.

TG 1 Ventilasjon

Hytten har naturlig ventilasjon i form av ventiler i vegg.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskapet er plassert på soverommet.

Hytten har en kombinasjon av elektrisk materiell av både eldre og nyere dato, samt både vegg/takmontert belysning.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er montert jordfeilbryter/utbedringer etter el-tilsyn men samsvarserklæring foreligger ikke.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja
Hytten har en kombinasjon av eldre og nyere elektrisk materiell. Det er påvis tegn på at kabelinnføringer og hull i sikringsskap ikke er tette. Det anbefales derfor en el-kontroll av hytten og annekset.

Alle hull og innføringer skal ha nippelinføringer eller være tettet med masse som er beregnet for formålet. Dette gir TG 3 i henhold til NS 3600.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser sikringskapet.

Tilstandsrapport



Bildet viser utette gjennomføring, manglende gjennomføringer.

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Et brannslukningsapparat er plassert i stuen.
En røykvarsler er montert i taket utenfor soverommene.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Hytten står på pilarer av lettklinkerblokker og betong.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytten står på pilarer av lettklinkerblokker og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe skjevhet i fundamentet til boden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer av fundamentet til boden for å rette opp skjevheten. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skjevheten forverres over tid og føre til ytterligere setningsskader eller svekkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser fundamentet til boden med skjevheter.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.



! TG 2 Terrengforhold

Terrengen er skrånende og består hovedsakelig av fjellpartier, med noe opparbeidet gressareal og spredt vegetasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for snøskred.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om ras- og skredfare fra kommunen eller relevante myndigheter.

Konsekvensen av å ikke undersøke dette nærmere kan være økt risiko for skade på bygning og eiendom ved eventuelle ras eller skred.



Bildet viser hytten innenfor området som er avmerket som aktsomhetsområde for snøskred.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Kun avløp for gråvann til terreng.

Eier opplyser at det er vann til tomten, plassert på eller ved tomtegrensen, fra brønn til naboen.

Det er kun sommervann til tomten. Vannet til tomten var avstengt ved befaring.

Eier tar med drikkevann selv.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke foretatt vannprøver av vannet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vannprøver for å dokumentere vannkvaliteten.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt vannets egnethet som drikkevann, noe som kan medføre helserisiko.

Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer eller brudd, noe som kan føre til plutselige skader og kostnader.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks fra 2021.

Utvendig:

Annekset står på betongpilarer.

Det er oppført i bindingsverk og kledd med liggende utvendig panel.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Takrenne og nedløp er i lakkert/behandlet metall.

Ytterdørene er malt.

Vinduer er av tre med 2-lags glass.

Innvendig:

Innvendig har annekset tregulv.

Veggene er kledd med trepanel.

Himlingen består av takplater.

Det er opplegg for strøm med provisorisk tilkobling via skjøteledning. Forholdet bør kontrolleres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Annekset er oppført av eier, ikke byggesøkt, og står nær eiendomsgrensen. Bruken må godkjennes av kommunen.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

43 m²/41 m²

Fritidsbolig: Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad, 2 Bod

Andre bygg: Anneks

Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 150 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 350 000

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

1 150 000

Konklusjon markedsverdi

1 150 000

Markedsvurdering

Hytte med 2 soverom, kjøkken og innlagt strøm.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Harpåsvegen 105 ,3825 LUNDE 44 m ² 1957 3 sov	06-06-2021	1 290 000	1 450 000		1 450 000	32 955
2 Stavsholtvegen 36 ,3825 LUNDE 24 m ² 1974 0 sov	23-04-2023	750 000	700 000		700 000	29 167
3 Liavegen 61 ,3825 LUNDE 56 m ² 1986 0 sov	19-09-2021	890 000	910 000		910 000	16 250
4 Nordbygdavegen 304 ,3825 LUNDE 52 m ² 1973 0 sov	02-10-2022	850 000	800 000		800 000	15 385
5 Nordbygdavegen 314 ,3825 LUNDE 42 m ² 1975 3 sov	21-12-2021	690 000	630 000		630 000	15 000
6 Lannavegen 142 ,3830 ULEFOSS 161 m ² 1926 0 sov	15-07-2018	990 000	1 050 000		1 050 000	6 522

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 gebyrer: Eiendomsskatt, renovasjon, feiing. (estimert)	Kr.	3 600
Vedlikehold (estimert)	Kr.	8 000
Veivedlikehold (estimert)	Kr.	2 700
Brøyting (estimert)	Kr.	2 800
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	17 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 540 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	750 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	140 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 890 000

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.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	41	2		43	12
SUM	41	2			12
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad	Bod, toalettrom	

Kommentar

BRA-e utgjør utvendig bod.

Toalettrom er ikke måleverdig areal, men har et gulvareal på ca. 1 m².

TBA utgjør verandaen foran inngangsdøren samt arealet utenfor utedoen.

Størrelsen er fastsatt etter en skjønnsmessig vurdering, da konstruksjonenes utforming gjør det vanskelig å måle arealet nøyaktig.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Toalettrom og utedo er ikke tegnet inn på mottatte tegninger.

Det foreligger opprinnelige tegninger med tre soverom, hvor ett er gjort om til bad og kjøkken.

Det er gjort kontroll av rombetegnelse og inndeling på tegninger.

Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er ikke kontrollert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montering av jordfeilbryter.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	2
SUM		13			2
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue/soverom	

Kommentar

TBA utgjør arealet utenfor inngangsdøren.

Størrelsen er fastsatt etter en skjønnsmessig vurdering, da konstruksjonenes utforming gjør det vanskelig å måle arealet nøyaktig.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger på annekset.

Plassering av innvendig vegger, dører, vinduer og mål er derfor ikke kontrollert.

Det foreligger ikke byggesøknad for oppføring av annekset, og bygget er ifølge eiendomskartet plassert nær eller på eiendomsgrensen.

For at bygget skal være i samsvar med dagens bruk, må forholdet søkes om og godkjennes av kommunen.

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	41	2
Anneks	13	0

Kommentar

Fritidsbolig

S-rom utgjør utvendig bod.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Anneks

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)

Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.

Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2025	Bjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4018 NOME	91	44		0	935.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Liavegen 97

Hjemmelshaver

Gjersvik Geir Tore, Maneesai Mathawee

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert hytteområde i Lunde i Nome kommune. Området har en rolig og landlig beliggenhet med kort avstand til vann, skog og gode rekreasjonsmuligheter. Hyttene i området ligger spredt i et naturområde som gir en skjermet og fredelig atmosfære, samtidig som det er enkel adkomst. Terrenget er lett kupert med gode solforhold og utsikt mot omkringliggende landskap.

Det er kort kjøreavstand til Lunde sentrum, hvor man finner dagligvarebutikk og andre servicetilbud. Området ligger også i nærhet til Telemarkskanalen, som byr på flotte muligheter for padling, båt- og friluftsliv. Det finnes turstier og badeplasser i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Det foreligger avtale om å hente vann fra brønnen på naboeiendommen. For mer informasjon henvises det til skjøtet.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Nome kommune 2020–2030, med plan-ID 2019_02. Planen ble endelig vedtatt 14.12.2021 og er gjeldende arealplan for området.

Plannavn: Kommuneplan Nome kommune 2020–2030

Plan-ID 2019_02

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 14.12.2021

Delareal: 936 m²

Arealbruk: Fritidsbebyggelse, nåværende

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

Om tomten

Tomten har et skrånende terreng og består hovedsakelig av fjellpartier med noe opparbeidet gressareal og spredt vegetasjon

Parkering ca. 50 -100 meter fra hytten .

Tinglyste/andre forhold

2025/1178242-1/200 JORDSKIFTE

02.10.2025 21:00 Sak: 24-130282REN-JAGD/JARD Barlaug gnr. 91 i Nome

Bruksordning - Opprettelse av veglag med vedtekter

1979/2557-1/32 BESTEMMELSE OM VANNRETT

19.07.1979 RETTIGHETSHAVER: KNR:4018 GNR:91 BNR:44

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.11.2025		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.02.1985	Gjelder tilbygg/ombygging.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.09.1984	Gjelder tilbygg/ombygging av hytte.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.01.1971	Gjelder original hytte.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	11.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 elektro-faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/KF5421>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon