

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Øybekkveien 43, 7882 NORDLI

 LIERNE kommune

gnr. 18, bnr. 2, fnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 20.08.2025

Rapportdato: 10.09.2025

Oppdragsnr.: 20816-1090

Referansenummer: WS8153

Foretak: Lierne takst & Eiendomsservice AS

Vår ref:



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

Lierne Takst & Eiendomsservice AS

Lierne Takst & Eiendomsservice har tilholdssted i Lierne kommune og skal i hovedsak drive med taksering av eiendommer.

I tillegg tilbys diverse tjenester i forbindelse med forvaltning og drift av private og profesjonelle eiendommer.

Vår takstmann er byggmester og har drevet med bygg og eiendom siden tidlig på 90-tallet.

Har jobbet som tømrer, drevet med profesjonell eiendomsforvaltning, i tillegg til daglig ledelse i en tømrerbedrift i Lierne.

I 2014 - Uteksaminert fagskoleingeniør med fordypning i eiendomsforvaltning (FDVU).

I 2019 - Sertifisert takstmann gjennom Byggmesternes Takseringsforbund.

Sertifiseringer:

- Tilstandsrapporter
- Verditaksering
- Skadetaksering
- Næringstaksering
- Naturskade
- Energirådgiver (ENOVA)

Systemer:

- in4mo
- Simien 6
- AutoCad



Rapportansvarlig

André Solberg

Uavhengig Takstingeniør

andre@liernetakst.no

916 67 112



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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytten fremstår i normalt god stand og normalt godt vedlikeholdt på befaringdagen.
Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.
Ellers vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Bad anbefales totalrenovert, da det ikke tilfredsstiller dagens krav til oppbygging av våtrom.

VV-bereder bør skiftes da den er over 35 år og utgjør en viss risiko på grunn av alder.

Forsterkninger av deler av bjelkelaget bør vurderes.

Fritidsbolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKKONSTRUKSJON:

Bolig oppført med saltak-konstruksjon av taksperrer.
Tekket med torv.
Renner, nedløp i plast.

YTTERVEGGER:

Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet.
Oppført som isolert bindingsverk, kledd med liggende villmarkskledning.

VINDUER/YTTERDØRER:

Hytten har tradisjonelle hyttevinduer med trekarmer og koblet glass.
Kombinasjonsvindu på hems med 2-lags glass.
Ytterdører i treverk med et lite glassfelt på hoveddør.
Altandør med høy brystning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV:

Gulv består i hovedsak av lakkert furugulv.
Keramiske fliser på bad.

VEGGER:

Veggflater i hovedsak ubehandlet trepaneler.
Stående villmarkspanel på stue/kjøkken og gang.
Liggende trepaneler på bad, soverom og rom på hems.

TAK/HIMLING:

Himlinger med ubehandlet trepanel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

Våtrom fra byggeår med keramiske fliser på gulv og lakkert trepaneler på vegger og ubehandlet trepanel i himling.
Enkel innredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
- Dusjkabinett
- Gulvmontert toalett
- Utslagsvask i rustfritt stål
- Varmekabler på gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel hytteinnredning med lakkerte fronter og heltre benkeplate.
Innredningen har nedfelt kjøkkenservant, liten komfyr med to kokesoner og et mindre kjøleskap under benkeplate.
Mekanisk avtrekk over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap plassert i utvendig bod med automatsikringer og 7 kurser.
Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning
Skjult fordeling.

VV-BEREDER:

Varmtvannsbereder på 116 liter plassert på knerom på hems.
Bereder fra 1989

VENTILASJON:

Hytten har (med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte) kun naturlig ventilasjon i gjennom åpning av vinduer.

VANN OG AVLØP:

Vannledninger av kobber.
Synlige avløpsrør i plast.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Festet tomt med gruslagt adkomst.
Lett skrånet naturtomt.
Oppsatt Eiendommen har gode lys/solforhold.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

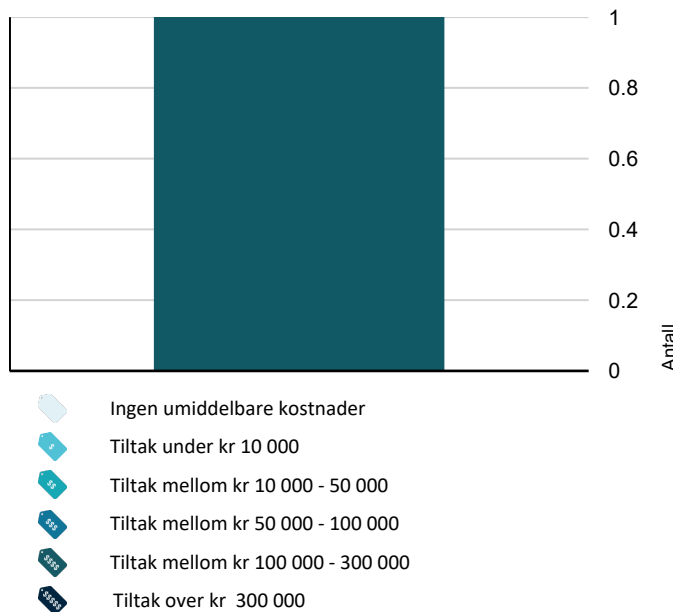
Sammendrag av boligens tilstand

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
!	Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Takteking Gå til side
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Dører Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1991

Kommentar

Innhentet fra matrikkel

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Innlagt strøm og vann. EL-billader

Oppvarming med elektriske panelovner, gulvvarme på bad og vedfyring.

Vedlikehold

Hytten fremstår i hovedsak som fra byggeåret og er i teknisk god stand.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.

Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2022	Yttervegger	Utvendig kledning malt
2022	Vann og avløp	Hyttevelets vannanlegg betydelig oppgradert
2023	Elektrisk anlegg	Lader for EL-bil montert + noe mindre innvendige tilleggsarbeid
2024	Takkonstruksjon	Påfyll av ny torv på tak

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med torv.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

Normal levetid på torvtak: 30-50 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Et torvtak fra 1990 er sannsynligvis bygd med materialer som var standard på den tiden. Den gang var det vanlig med takbelegg og membraner som ikke hadde den samme kvaliteten eller levetiden som dagens moderne produkter. Med en forventet levetid på 25-50 år for et moderne undertak, vil et 35 år gammelt tak nærme seg eller ha passert sin tekniske levetid.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet.
Oppført som isolert bindingsverk, kledd med liggende villmarkskledning.

Kledningen fremstår forholdsvis godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

Normal levetid på utvendig trekledning: 20-60 år

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.
Normal bruksslitasje.

Pipehøyde ser ut til å være iht. til anbefalinger, sett fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Hytten har i hovedsak tradisjonelle hyttevinduer med koblet glass.
På hems er det kombinasjonsvindu mot sør med fastglass og ruter med toppsving åpningsfunksjon, 2-lags glass

Enkel funksjonstest utført på utvalgte vinduer.

Normal levetid på vinduer i tre: 20-60 år

Vurdering av avvik:

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

Detaljer rundt vinduer er mangelfullt utført med tanke på dryppnese/blikk og luftespalte på omramming.
Dårlige detaljer som vil gi følgeskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

TG 2 Dører

Dekorativ hyttedør, utført i en rustikk stil med et lite glassfelt
Enkel boddør i malt trevek.
Altandør med høy brystning

Enkel funksjonstest utført på dører.

Normal levetid på ytterdører i tre: 20-40 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger stivner over tid, dette medfører en svekkelse av isolasjonsevnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre ytterdører har dårlig isolasjonsevne og mangelfull tetting.

Det betyr at det er et vesentlig varmetap på eldre ytterdører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue og ved inngangsparti til altan oppført i impregnert trevirke, vendt mot syd og øst på ca. 39 m².

Tradisjonelt bjelkelag med terrassebord og rekkverk i tre.

Rekkverkhøyde målt til 80 cm.

Nivåforskjeller over 50 cm skal sikres med rekkverk med en høyde på minst 100 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Noe skjevheter registreres på de lengste søylene mot sør.

Bjelkelag har langt overheng over drager som vil gi nedbøyning i gulvet.

Krav til rekkverkhøyde var på oppføringstidspunktet 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverkhøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNENDIG

TG 1 Overflater

GULV:

Gulv består i hovedsak av lakkert furugulv.

Keramiske fliser på bad.

VEGGER:

Veggflater i hovedsak ubehandlet trepaneler.

Stående villmarkspanel på stue/kjøkken og gang.

Liggende trepaneler på bad, soverom og rom på hems.

TAK/HIMLING:

Himlinger med ubehandlet trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag fra byggeår. Ukjent oppbygging.

Bjelkelag er ikke kontrollert for flateavvik eller retningsavvik da dette ikke er et forskriftskrav.

Dette er en eldre hytte der det naturlig kan forekomme noe skjevheter i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe svikt på gulv rundt kjøkkenareal, mulig underdimensjonert gulv.

Det registreres ekstra trebjelke under bjelkelag som er ment å bedre situasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En bjelkelagssvikt, selv om den er liten kan indikere en strukturell feil som krever oppmerksomhet og faglig vurdering. Det bør vurderes å etablere bedre understøttelse av bjelkelag.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Våtrom fra byggeår med keramiske fliser på gulv og lakkert trepaneler på vegger og ubehandlet trepanel i himling.

Enkel innredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.

- Dusjkabinett
- Gulvmontert toalett
- Utslagsvask i rustfritt stål
- Varmekabler på gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er ikke bygget i tråd med dagens krav (TEK17) til fuktsikring. I 1990 var det ikke et krav om kontinuerlig membran bak veggplater på våtrom, og fukt vil derfor kunne trenge inn i veggkonstruksjonen. Trepanel er et fuktfølsomt materiale som lett kan trekke til seg fukt, noe som øker risikoen for råte- og muggsoppskader bak overflatene.

Manglende dokumentasjon for utførelse av fuktsikring (som ville vært nødvendig i dag) og materialbruken (trepanel) gjør at det er en betydelig risiko for at det er skjulte fuktskader i konstruksjonen. Slike skader vil ikke være synlige under en enkel visuell befaring.

Rommet anses å ha nådd eller passert sin normale brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Utette våtrom kan forårsake fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er utført fuktsøk på tilgjengelige overflater uten at det er påvist forhøyede fuktverdier i konstruksjonen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Enkel hytteinnredning med lakkerte trefronter og heltre benkeplate.

Innredningen har nedfelt kjøkkenservant, liten komfyr med to kokesoner og et mindre kjøleskap under benkeplate. Mekanisk avtrekk over kokesone med kullfilter.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Flexit

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Undertegnede har ikke VVS-kompetanse, og vann- og avløpsanlegget er derfor ikke faglig vurdert.

Deler av det innvendige vann- og avløpsanlegg er innbygd, og er av naturlige årsaker ikke kontrollert.

Det er heller ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bygningen), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en rørlegger med egnet kontrollutstyr, dersom korrekt tilstand ønskes.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Teknisk levetid kobberrør: 25-100 år. Anbefalt brukstid: 50 år

Teknisk levetid kuleventil: 25-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon, og tilstandsgrad vurderes ut fra forventet levetid.

Teknisk levetid avløpsrør i PVC: 25-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år

Teknisk levetid avløpsrør i PP, PEH: 25-75 år. Anbefalt brukstid: 50 år

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Teknisk forskrift stiller ikke tallfestet krav til ventilasjonsmengdene i fritidsbolig med én boenhet. Ventilasjon gjennom ventiler, gjerne supplert med vinduslufting vil i prinsippet være tilstrekkelig, men mekanisk avtrekk vil normalt være å foretrekke for å sikre tilstrekkelig avtrekk fra våtrom og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er ikke etablert veggventiler på hytta.

Selv om det primært var naturlig ventilasjon som var normen på oppføringstidspunktet, var det en forutsetning at det fantes åpninger for lufttilførsel og avtrekk, som for eksempel ventiler i vegger eller himling.

Konsekvens/tiltak

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

En hytte uten noen form for ventilasjonsåpninger ville ikke oppfylle det grunnleggende funksjonskravet om tilførsel av frisk luft og utlufting av fuktighet. Dette ville føre til et dårlig innneklima, og øke faren for fuktskader, kondens, mugg og råte i konstruksjonen.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 116 liter, plassert i knerom på hems.

Bereder er koblet til vanlig stikkontakt.

Type: OZO 16R 120

Sikkerhetsventilen er lekkasjesikret med eget utløp til badet under.

Det er ikke sluk på rommet berederen står på.

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Eldre varmtvannstanker har høyere risiko for å lekke og føre til vannskade.

Det er derfor anbefalt å bytte berederen allerede etter 15 år.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i utvendig bod med automatsikringer og 7 kurser.

Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning

Opphengt kursfortegnelse samsvarer med antall kurser i skapet

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1991

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

4.

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja I følge eier ble det foretatt en kontroll fra DLE på det elektriske anlegget i 2022.

Det ble ikke avdekket feil eller mangler på anlegget.

Rapport ikke fremvist.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales å kontakte en autorisert installatør for å få utført en el-kontroll av anlegget, da undertegnede ikke har den nødvendige kompetansen for å utføre kontroll på elektriske anlegg.

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 forenklete 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.

En fritidsbolig med en boenhet regnes som en brannselle.

Det er derfor ingen brasellebegrensede konstruksjoner og vurdere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Iht. NGU sine kartlag er ingen avvik/risiko avdekket for grunnforholdene.

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Hytten er oppført på peler og vil ikke ha samme behov for fuktsikring og drenering som på et bygg med grunnmur.

Grunnmur og fundamenter

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Hytten er oppført på peler av lettklinkerblokk.

Terrengforhold

Hytten står på peler og tomten skråner under hele bygget.

Det ligger ikke til rette for større vannansamlinger under hytta som kan føre til problemer.

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

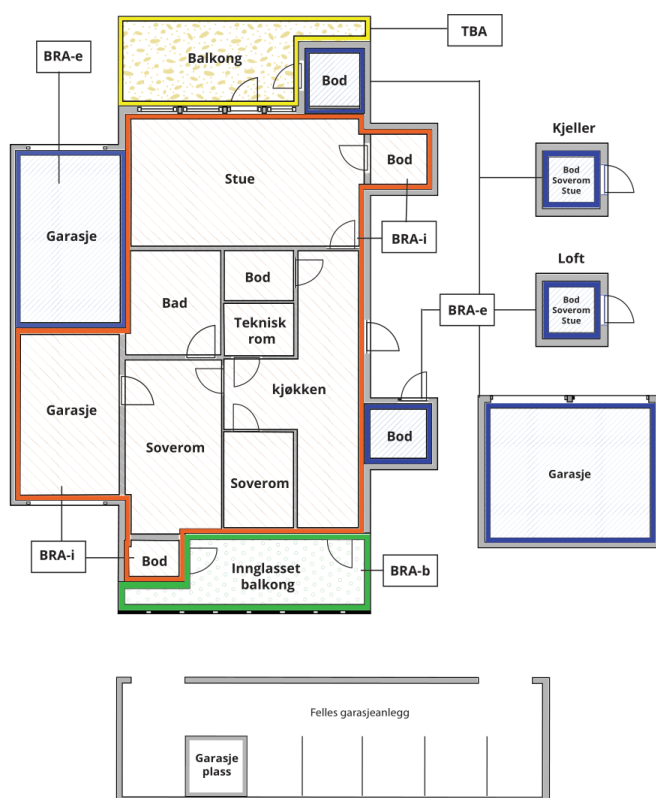
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 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	53	10		63	39
Hems					
SUM	53	10			39
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2	Bod	
Hems	Soverom, Loftstue/Galleri		

Kommentar

Areal på hems er ikke måleverdige grunnet skrått tak/lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: (se Tilbygg/modernisering)

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at vinduer på soverom på hems ikke er godkjent som rømningsvei iht. gjeldende forskrift. Boliger/fritidsboliger med flere plan skal ha en hovedrømningsvei fra alle plan. Dette kan være innvendig trapp. I tillegg skal alle plan som ligger over eller under bakkeplan, ha alternative rømningsveier fra annethvert rom med mulighet for fast opphold.

Hovedregelen er at en hems må tilfredsstillende krav til rømningsvei hvis den brukes som et sove- eller oppholdsrom, uavhengig av om arealet er "målbart" i tradisjonell forstand (som P-rom).

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	53	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	André Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold		
5042 LIERNE	18	2	33	0	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet		
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Øybekkveien 43									
Hjemmelshaver									
Sklet Anne Birgitte Steinsli, Sklet Ivar Håkon									

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Øybekken hyttefelt ligger i flotte naturomgivelser, ca. 1,1 mil fra Lierne Gjestegård med skianlegg i Nordli og bare 3 mil fra grensen til Sverige. Det er ca. 150 meter ned til Sandsjøen som har fine fiske- og bademuligheter.

Adkomstvei

Kort stikkvei fra fylkesvei Muruveien nr. 74. Veien er sperret med bom.
Nylig gruset oppstillingsplass ved hytta.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk tilhørende Øybekken hyttevel.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsledning.

Regulering

Området er regulert til fritidsbebyggelse iht. kommunal info.

Om tomten

Festet tomt på 0 m² (punktfeste)
Grunneier: Ulvig Kiær AS

Lett skrånet naturtomt med skjermede omgivelser.
Fin utsikt utover Sandsjøen.

Tinglyste/andre forhold

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Gjelder feste, festetid 80 år.
Inngått 01.10.1990

PANTEDOKUMENT
Pantlaster: Grong Sparebank
Beløp: 1 400 000,-
Registrert: 09.11.2015

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 400 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Planskisse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	
2	10.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

1. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 2. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Forutsetninger

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Boligen ble befart i dagslys.

På grunn av manglende sikkerhetsutstyr er taket kun inspisert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfølger.

Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. minimumskravene i Forskrift til Avhendingsloven.

Bygningsdeler som ikke omfattes av minimumskravene kan likevel undersøkes hvis oppdragsgiver ønsker dette, mot tillegg i prisen.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, vil besiktigelsen kun baseres på det som er synlig.

Under punktet Tilbygg / modernisering, baseres all informasjon her på eiers/oppdragsgivers opplysninger gitt i egenerklæringsskjema.