





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Valvågeveien 486, 9392 STONGLANDSEIDET
 SENJA kommune
 # gnr. 207, bnr. 17

Markedsverdi

3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 11.02.2025

Rapportdato: 27.02.2025

Oppdragsnr.: 20058-1471

Referansenummer: KF4894

Autorisert foretak: Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Langseth

Vår ref:



midt-troms takst
ståle langseth as



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

Norsk takst

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



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

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

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

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS

Midt-Troms Takst – Ståle Langseth AS er lokalisert på Ringveien 14, 9300 Finnsnes i Senja kommune, men tar oppdrag i hele Midt-Troms.

Midt-Troms Takst – Ståle Langseth AS tar alle typer oppdrag og er godkjent innen verdi, tilstand, skade og reklamasjon. I tillegg bistår vi med byggeledelse, oppfølging, tredjepartskontroll og forhåndstakst.

Ansatte i firmaet har lang erfaring fra bransjen i forbindelse med ingeniørtjenester, bygge- og prosjektledelse samt sanering og oppbygging.

Midt-Troms Takst- Ståle Langseth AS er i dag en av de markedsledende aktørene i Midt-Troms regionen innen taksering og byggeteknisk bistand.

Firmaet er tilsluttet Norsk Takst som krever at takstingeniørene stiller høye krav til kompetanse, dataverktøy, utdanning og forsikringsordninger.



Rapportansvarlig

Ståle Langseth

Uavhengig Takstingeniør

stale@mtt.no

484 25 051



midtroms takst
ståle langseth as

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen fremstår som normalt godt vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vegger er kledd med liggende malt kledning. Vinduer av tre med forsegl glass. Isolert ytterdør med glassfelt, og balkongdør av tre med forsegl glass. Ytterdør og balkongdør er fabrikk malt. Taket er tekke med pappshingel. Takrenner, nedløp og beslag av stål.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat og belegg.
Vegger med malte plater.
Himling med trepanel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har belegg med oppbrett på gulvet og vegger med baderomsplater. Himling med trepanel.
Innredet med gulvmontert wc, dusjnische med glassdør, innredning med servant og speilskap.
Badet har mekanisk avtrekk via yttervegg.

Vaskerommet har belegg på gulvet og vegger med malteplater.
Himling med trepanel.
Innredet med utslagsvask, varmtvannsbereder og vannmåler.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, og normalt med skaplass.
Benkeplate av stein, og over benkeplate er det montert kitchen-board på vegger.
Ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har belegg med oppbrett på gulvet.
Vegger med baderomsplater, og himling med trepanel.
Innredet med gulvmontert wc, innredning med servant og speilskap.
Rommet er oppvarmet med panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har skjult elektrisk anlegg, sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

Fritidsboligen har isolert stålpipeline som er tilkoblet ildsted i stue.

Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg.

Fritidsboligen har vannrør av plast (rør i rør), og avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 300 liter er plassert på vaskerom, her er også vannmåler plassert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er tilnærmet flat hvor fritidsboliger ligger.
Tomta er opparbeidet med noe plen og treplatter.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	79 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	3 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

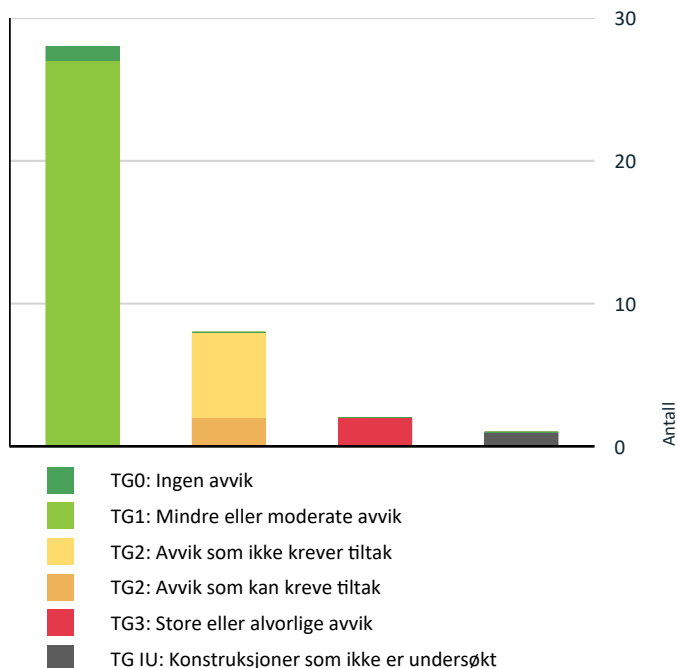
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

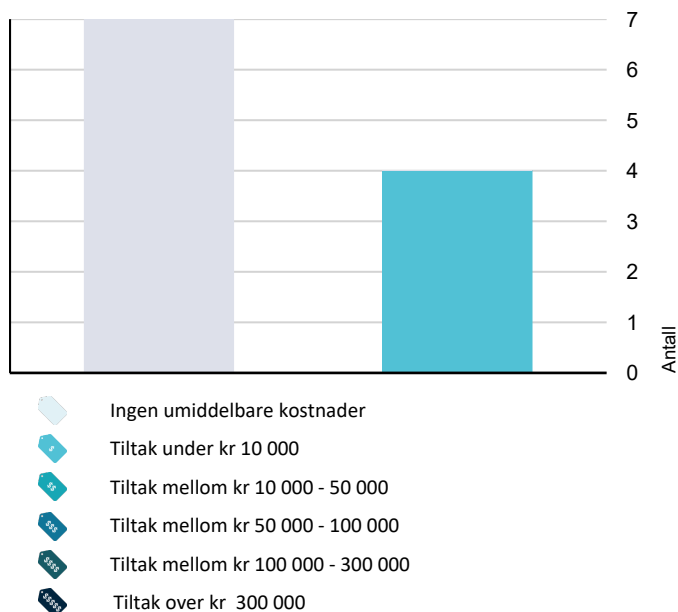
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Om kjøpers undersøkelsesplikt;
Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn og forstå realitetene i den dokumentasjonen som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig/eiendom.

Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til og kan vederlagsfritt kontakte takstmann med spørsmål om innholdet i rapporten.

Selgers opplysningsplikt;
Det gjøres oppmerksom på selgers ansvar med salg av eiendom ihht. "lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger selger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen selv om hun/han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

Selger har lest gjennom rapport og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer uten kommentarer.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1 etg. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etg. > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > 1 etg. > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2018

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vann bør ledes bort fra grunnmur.

Veggkonstruksjon

Vegger er oppført i bindingsverk. Utvendig er vegger kledd med liggende malt kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Fritidsboligen har salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre. Inngangsparti, vaskerom og bod har pulttak konstruksjon oppført med sperrer av tre. Det var ikke mulig å kontrollere konstruksjonen da det ikke er luke opp til kaldloft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Vinduer av tre med forsegl glass.
Det registreres normal bruksslitasje forhold til alder.

Dører

Isolert fabrikkmalt ytterdør med glassfelt, og balkongdør av tre med forsegl glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig er det bygget treplatter av impregnert virke som ligger ned på terreng. Ned mot havet er det oppført rekkverk av impregnert virke. Det registeres skeivheter i plattinger, men dette kan lett rettes opp (da de ikke er fundamentert, men ligger løst på terreng).

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med laminat og belegg.
Vegger med malte plater.
Himling med trepanel.

Det registreres mindre skader/bruksslitasje på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot isolert grunn av betong, etasjeskiller med trebjelker som er pålagt plater.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Fritidsboligen har isolert stålpipes som er tilkoblet ildsted i stue.

TG 2 Innvendige trapper

Mellom etasjene er det oppført en 90° trapp av tre med lakkerte vanger, trinn og rekkverk.

Det registreres noe knirk i trappa.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe knirk i trappa.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil normalt ikke være ett problem med litt knirk i trappa.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendige formpressa dører.

Det registreres noe bruksslitasje.

Dør på bad ses avskalling av maling i nedkant av dørblad pga. fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør på bad ses avskalling av maling i nedkant av dørblad pga. fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal reparasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avskalling nede på dørblad.

VÅTROM

1 ETG. > BAD

Generell

Badet har belegg med oppbrett på gulvet og vegger med baderomsplater. Himling med trepanel.

Innredet med gulvmontert wc, dusjnisje med glassdør, innredning med servant og speilskap.

Badet har mekanisk avtrekk via yttervegg.



Tilstandsrapport



1 ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med baderomsplater, himling med trepanel. Her dusjes det direkte på baderomsplater, og en eventuell fremtidig kjøper må anta at dette påvirker baderomsplatenes levetid negativt. Dusjing direkte på baderomsplater er en risikokonstruksjon.

1 ETG. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg med oppbrett på gulv, og gulvvarme med elektriske varmekabler.

1 ETG. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har tettesjikt utført med synlig vinylbelegg, og sluk av plast.

1 ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med gulvmontert wc, dusjnise med glassdør, innredning med servant og speilskap.

1 ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk via yttervegg.

1 ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg inn mot dusjnise fra gangen, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

1 ETG. > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har belegg på gulvet og vegger med malteplater. Himling med trepanel.
Innredet med utslagsvask, varmtvannsbereder og vannmåler.



Gulvbelegg er løst/krøllet.

1 ETG. > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har belegg på gulvet og vegger med malteplater.

1 ETG. > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETG. > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har synlig vinylbelegg på gulv uten oppbrett, og sluk av plast.
Uten oppbrett på vinylbelegg vil eventuelt lekkasjevann kunne trenge ut i omliggende konstruksjoner.
I tillegg ses krøll på belegg som følge av at belegget ligger løst på underlag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETG. > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med utslagsvask, varmtvannsbereder og vannmåler.

1 ETG. > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETG. > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Da vaskerommet her 3 stk. yttervegger og 1 stk. vegg som ligger inn mot bad, var det ikke mulig å ta hull inn i konstruksjonen.
På bad er det en inspeksjonsluke (vegg mot vaskerom) inn til fritidsboligens hovedstoppekrane, her ble det ikke registrert fukt befaringsdagen.

KJØKKEN

1 ETG. > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, og normalt med skapplass.
Benkeplate av stein, og over benkeplate er det montert kitchen-board på vegger.
Registreres normal bruksslitasje forhold til alder, og at komfyrvakt er demontert (komfyrvakt blir montert ved salg).



1 ETG. > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

LOFT > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har belegg med oppbrett på gulvet.
Vegger med baderomsplater, og himling med trepanel.
Innredet med gulvmontert wc, innredning med servant og speilskap.
Rommet er oppvarmet med panelovn.

Det registreres at det ikke er montert lekkasje-indikator/aqva stopp, dette bør monteres for å forhindre vannskade ved en lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Fritidsboligen har vannrør av plast (rør i rør).

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 300 liter er plassert på vaskerom.

TG 1 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.

Fritidsboligen har skjult elektrisk anlegg, sikringskap med automatsikringer er plassert i gang.

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.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brann/røykvarsler og brannslukningsapparat iht. gjeldene forskrifter.

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

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Fritidsboligen er tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning av plast (PEL), og felles septiktank via privat stikkledning av plast.

! TG 1 Septiktank

Eiendommen er tilknyttet felles septiktank av glassfiber.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fritidsboligen er fundamentert på sprengsteinsfylling.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Fritidsboligen har ukjent drenering fra byggeår.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen er fundamentert isolert ringmurselementer.

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i svakt skrånede terreng helt nede ved sjøen. Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommuneplan/NVE kart.

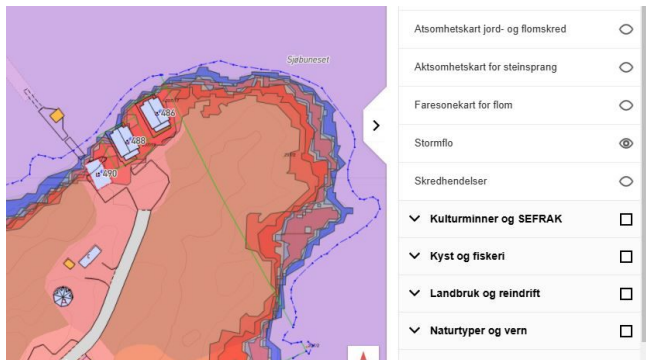
Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/74 m²

Fritidsbolig: 5 Soverom, 2 Gang, Toalettrom, Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 250 000

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 3 700 000

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

3 250 000

Konklusjon markedsverdi

3 250 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Selv om det er et sprik mellom teknisk verdi og salgsverdi vil de siste salg i nærområdet innvirke på prisfastsettelsen. Verdien er vurdert ut fra sattet av omsatte eiendommer, kvadratmeterpris for omsatte eiendommer det siste året, samt utført vedlikehold og oppgraderinger de siste årene.

Markedsverdien er ansatt ut fra overnevnte forutsetninger og skjønn.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 600 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 600 000

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.	100 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 100 000

Kommentar

Inkluderer opparbeidelse.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 700 000
--	------------	------------------

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.



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 boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	34			34		6	40
1 etg.	40	5		45			45
SUM	74	5				6	85
SUM BRA	79						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang/trapperom, Toalettrom		
1 etg.	Gang, Soverom, Bad, Stue/kjøkken	Vaskerom, Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	76	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2025	Ståle Langseth	Takstingeniør
	Senja Arctic Lodge AS V/Vera Torngreen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	207	17		0	182.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Valvågveien 486

Hjemmelshaver

Senja Arctic Lodge AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Sjøbuneset på Stonglandet helt sør på øya Senja, i Senja kommune. Fritidsboligen ligger nordvest vendt, med utsikt over Valvågen.

Til Stonglandseide er det ca. 5 km her er det butikk, bensinpumper og kaffe.

Til Finnsnes er det ca. 54 km. Finnsnes er midt Troms største by, og kommune sentret i Senja kommune.

Det er helårsferge fra Botnhamn (90 km fra boligen) på nord Senja, til Brensholmen på Kvaløya. Fra Brensholmen er det ca. 50 km til Tromsø.

Adkomstvei

Felles privat avkjøring fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Ihht. Senja kommune;

Planidentifikasjon 201502

Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate

Arealformål Fritidsbebyggelse-frittliggende

Feltbetegnelse BFF1

Om tomten

Eiendommen er tilnærmet flat hvor fritidsboliger ligger.

Tomta er opparbeidet med noe plen og treplatter.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke tinglyst heftelser utover pantedokument som har innvirkning på eiendommens verdi. Ubekreftet utskrift av grunnboken datert til og med 22.02.2025 er sjekket.

Ingen servitutter som har innvirkning på eiendommens verdi. Finansinstitusjoner må likevel på eget initiativ kontrollere grunnboka.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
25 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.02.2025		Gjennomgått	10	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/KF4894>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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