

# Tilstandsrapport

📍 Nordliveien 217 , 7200 KYRKSÆTERØRA

📖 HEIM kommune

# Gnr. 70, Bnr. 27

## Markedsverdi

**950 000**

Areal (BRA): Fritidsbolig 43 m<sup>2</sup>, Anneks 17 m<sup>2</sup>, Uthus 8 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.07.2022

Rapportdato: 12.09.2022

Oppdragsnr: 20704-1078

Referansenummer: IU1354

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert takstmann: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius Skålvik



MIDT NORSK  
TAKST AS

Gyldig rapport  
12.09.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 oppetre 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 NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst AS er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.



*Svenn Marius Skålvik*

Svenn Marius Skålvik  
Uavhengig Takstmann  
12.09.2022 | VÅGLAND

### Midt Norsk Takst AS

Våglandsvegen 481  
915 36 411

### Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik  
Uavhengig Takstmann  
sms@mntakst.no  
915 36 411

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- 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).

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! 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

## Fritidsbolig - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater og taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Sort aluminiums takrenne og nedløp på baksiden. På forsiden er det plast takrenne med plast nedløp.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har trevinduer med koblet glass på soverom. Ifølge selger følger det med nye vinduer som ble innkjøpt i 2006.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Overbygd veranda som er opphengt på hyttevegg og opplagret på søyler i front. Terrassedekke.  
Rekkverk med stående kledning.  
Rekkverk er målt til 74 cm høyde.  
Utvendig tretrapp med 3 trinn.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det belegg på gulv, trepanel på vegger og trepanel i taket.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag som er plassert på pilarer.  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har elementpipe med vedovn i stue/kjøkken.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Vinylbelegg på gulv, panel og malt panel.  
Hvitmalt kjøkken med enkle profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vask.  
Frittstående kjøll/fryseskap og komfyr.  
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besiktiget i rørskap som er plassert i anneks. Det er montert stoppekrane på varmt og kaldtvann i kjøkkenskap.  
Det er avløpsrør av plast som er tilkoblet sammen med anneks ned til felles slamavskiller.  
Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler.  
Sikringsskap er plassert inne på kjøkken med skruesikringer. Hovedsikring og underfordeling til anneks er plassert i skap på yttervegg sammen med utvendig måler.  
Kontroll er utført av Belsvik Elektro i 2021.  
Brannslukker er plassert ved inngangsdør.  
Brannmelder er plassert i stue og en inne på soverom.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser og fjell.  
Hytta er plassert på støpte pilarer.  
Naturtomt hvor det opparbeidet gruset gangsti og parkering på tomten.  
Bygningen har utvendig avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL) (Elvestadrør opp til pumpehus).  
Septiktank med overløp til grøft og vann i 1000 liters tank. Tanken plassert i isolert pumpehus.  
Bygningen har septiktank i glassfiber.

## Anneks - Byggeår: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel og taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Sorte aluminiums takrenner og nedløp som er ført til lukkede avløp i terreng. Sorte beslag på overgang til vindskibord og luftehatt.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør fra Diplomat med FG sikkerhetslås.  
Støpt inngang som er skiferbelagt. Rekkverk er målt til 87 cm høyde.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det laminat på soveromsgulv og skifer i gang med varmekabler. Trepanel på vegger og malt trepanel i taket.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad

Badet er bygget etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Flis på gulv, panel på vegg og i himling. Naturlig ventilering.

Innredet med gulvstående toalett, dusjkabinett, servantskap, speil med overskap og lys.

Varmtvannsbereder og vannpumpe.

Panel på vegger og panel på innvendig tak.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt 30 mm fra topp slukrist til underkant dørterskel.

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk er plassert under dusjkabinett og det må trekkes frem for renhold og inspeksjon av sluk.

Innredet med gulvstående toalett, dusjkabinett, servantskap, speil med overskap og lys. Varmtvannsbereder og vannpumpe.

Naturlig ventilering via ventil i vindu og tilluftspalte under dør.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert inne på bad. Vann var avsteng på befaringsdagen og er ikke funksjonsprøvd.

Det er avløpsrør av plast med lufting av avløp opp over tak.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu

Høiaks varmtvannstank som er på ca. 120 liter.

Tanken er plassert inne på badet.

Sikringsskap er plassert inne på soverom med automatsikringer. Kontroll er utført 2021 av Belsvik Elektro AS

Brannslukker er plassert i gangen ved inngangsdøra og brannmelder er montert inne på soverom.

[Gå til side](#)

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	68 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	43 m <sup>2</sup>
Totalpris	950 000

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	43	43	0
<b>Sum</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>0</b>
Anneks			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	17	17	0
<b>Sum</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>0</b>
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	8	0	8
<b>Sum</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 350 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos Heim kommune.

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

### Anneks

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

Ferdigattest er gitt 06.04.2018 ifølge. matrikelutskrift

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er ikke registrert i eiendomsmatrikkel og det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos Heim kommune.

Meld fra til kommunen når du er ferdig med å bygge.

Dersom tiltaket er unntatt søknadsplikt etter plan og bygningsloven § 20-5, må du sende inn «melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen når du er ferdig med å bygge. Meldingen skal også inneholde målsatt situasjonsplan der tiltaket er inntegnet.

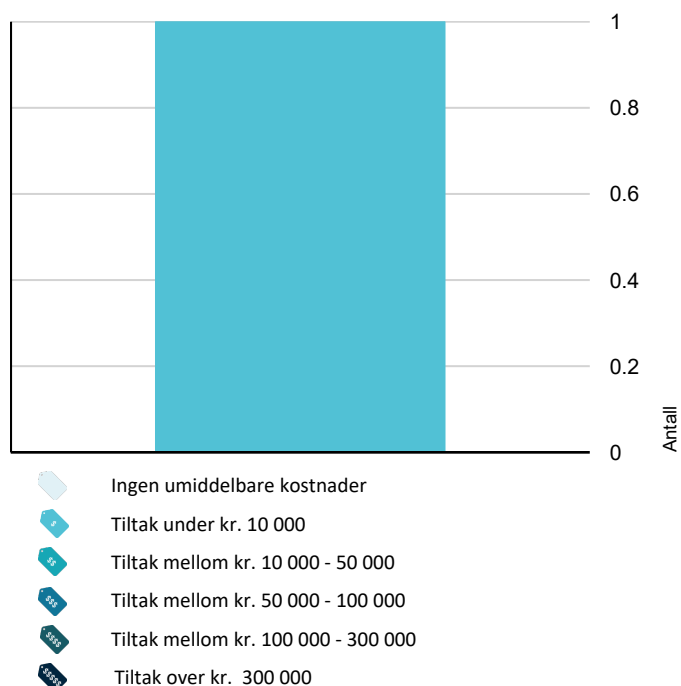
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder osv.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

##### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

###### ! Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

[Gå til side](#)

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

###### ! Utvendig > Taktekkning

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekkning.

Det er flere løse spiker.

[Gå til side](#)

###### ! Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Det er heng i takrenne i front.

[Gå til side](#)

###### ! Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

[Gå til side](#)

###### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konstruksjonene har skjevheter.

Skjevheter i takkonstruksjon henger sammen med etasjeskiller og at det henger igjen mot pipefundament.

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

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

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

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

Det er avvik:

Slitasje på dørlister ved hovedinngang.

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

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

Etasjeskiller er plassert på pillarer. Støpt fundament på pipe og gulvet henger igjen på pipe.

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

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er synlig riss over røykrør

## ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

## ! Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

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

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

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

Det er avvik:

Høyde på pillarer er noe ujevn som følge av plassering på løsmasser.

## Anneks

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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

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

#### ! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Veggoverflater tilfredsstillende ikke kravet til våtrom.

#### ! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vannpumpe var frakoblet på befaringsdagen.

#### ! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk.

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

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1973

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er gammelt og bærer preg av mindre vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av stålplater og taket er besiktiget fra bakkenivå.



#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Det er flere løse spiker.

#### Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

# Tilstandsrapport

## Nedløp og beslag

TG 2

Sort aluminiums takrenne og nedløp på baksiden. På forsiden er det plast takrenne med plast nedløp.



### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Det er heng i takrenne i front.

### Tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.

Det bør monteres flere fester evt. bytte av takrenne i front.

## Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

### Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Lufting av kledning er ikke lønnsomt å utbedre som enkeltstående tiltak og vil være fornuftig å ta sammen med andre arbeider på hytta.

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

## Vurdering av avvik:

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

Skjevheter i takkonstruksjon henger sammen med etasjeskiller og at det henger igjen mot pipefundament.

### Tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tiltak bør vurderes sammen med tiltak på pilarer.

## Vinduer

TG 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass på soverom. Ifølge selger følger det med nye vinduer som ble innkjøpt i 2006.



## Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

### Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

## Vinduer - 2

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Alder: 2006

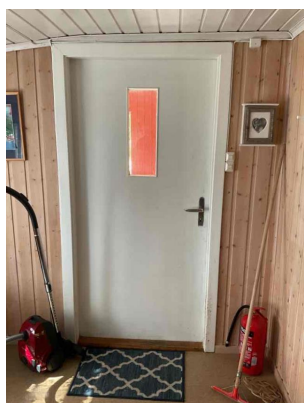
Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## Dører

TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør.



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Overbygd veranda som er opphengt på hyttevegg og opplagret på søyler i front. Terrassedekke. Rekkverk med stående kledning. Rekkverk er målt til 74 cm høyde.



### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# Tilstandsrapport

## Utvendige trapper

TG 3

Utvendig tretrapp med 3 trinn.



### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

## INNVENDIG

### Overflater

TG 2

Innvendig er det belegg på gulv, trepanel på vegger og trepanel i taket.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Slitasje på dørlister ved hovedinngang.

### Tiltak

- Tiltak:  
Overflatebehandling og sparkling av lister må påregnes.

# Tilstandsrapport

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag som er plassert på pilarer.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskiller er plassert på pilarer. Støpt fundament på pipe og gulvet henger igjen på pipe.

### Tiltak

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

## Radon

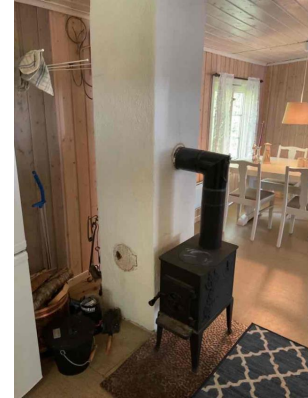
TG 2

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

## Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har elementpipe med vedovn i stue/kjøkken.



### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er synlig riss over røykrør

### Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

# Tilstandsrapport

## Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

### Tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

## Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Vinylbelegg på gulv, panel og malt panel.  
Hvitmalt kjøkken med enkle profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vask. Frittstående kjøl/fryseskap og komfyr.



### Avtrekk

TG 2

Det er ingen ventilering fra kjøkken.



### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besikket i rørskap som er plassert i anneks. Det er montert stoppekrane på varmt og kaldtvann i kjøkkenskap.



#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

#### Tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

### Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast som er tilkoblet sammen med anneks ned til felles slamavskiller.



Alder: 2013

Kilde: Eier

## Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler



# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringskap er plassert inne på kjøkkenen med skruesikringer.  
Hovedsikring og underfordeling til annekset er plassert i skap på  
yttervegg sammen med utvendig måler.  
Kontroll er utført av Belsvik Elektro i 2021.

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

Ja



## Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukker er plassert ved inngangsdør. Brannmelder er plassert i stue og en inne på soverom.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

TG 1

Det er byggegrunn av løsmasser og fjell



## Terrengforhold

TG 1

Naturtomt hvor det opparbeidet gruset gangsti og parkering på tomten.



## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Hytta er plassert på støpte pilarer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høyde på pilarer er noe ujevn som følge av plassering på løsmasser.

### Tiltak

- Tiltak:

Tiltak må ses i sammenheng med etasjeskiller.

# Tilstandsrapport

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL) (Elvestadrør opp til pumpehus).  
Septiktank med overløp til grøft og vann i 1000 liters tank. Tanken plassert i isolert pumpehus.

Alder: 2006

Kilde: Eier

## Septiktank

TG 1

Bygningen har septiktank i glassfiber.



Tanken er plassert tilgjengelig nedenfor hytta.

Alder: 2006

Kilde: Eier

## ANNEKS



### Byggeår

2006

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av pappshingel og taket er besiktiget fra bakkenivå.



### Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Vask av taktekking må påregnes. Det kan vurderes å montere zink mønebeslag for å hindre videre mosegroing.

# Tilstandsrapport

## Nedløp og beslag

TG 1

Sorte aluminiums takrenner og nedløp som er ført til lukkede avløp i terreng. Sorte beslag på overgang til vindskibord og luftehatt



## Veggkonstruksjon

TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.



## Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

# Tilstandsrapport



## Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

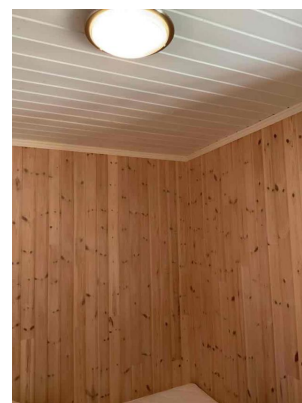
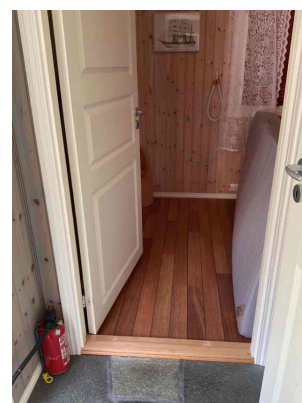


# Tilstandsrapport

## Dører

TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør fra Diplommat med FG sikkerhetslås.



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Støpt inngang som er skiferbelagt. Rekkverk er målt til 87 cm høyde.



## INNVENDIG

### Overflater

TG 1

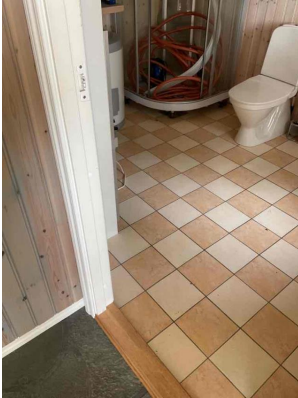
Innvendig er det laminat på soveromsgulv og skifer i gang med varmekabler. Trepanel på vegger og malt trepanel i taket.

# Tilstandsrapport

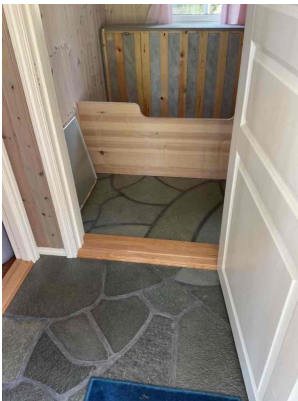
## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av betongdekke.



Bad



Soverom og gang



Soverom

## Radon

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er bygget etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Flis på gulv, panel på vegg og i himling. Naturlig ventilering. Innredet med gulvstående toalett, dusjkabinett, servantskap, speil med overskap og lys. Varmtvannsbereider og vannpumpe.



# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

TG 2

Panel på vegger og panel på innvendig tak.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggoverflater tilfredsstillende ikke kravet til våtrom.

### Tiltak

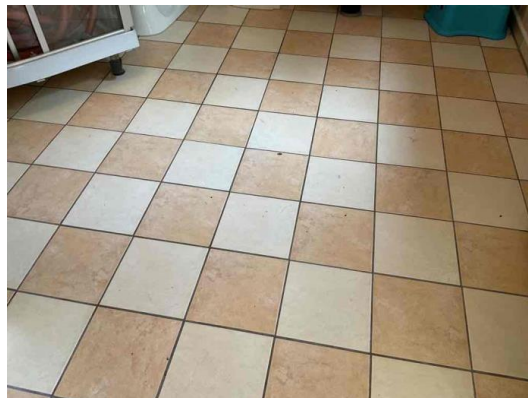
- Tiltak:

Ikke behov for tiltak om badet brukes videre slik det fremstår på befaringsdagen med dusjkabinett.

## Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt 30 mm fra topp slukrist til underkant dørterskel.



## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk er plassert under dusjkabinett og det må trekkes frem for renhold og inspeksjon av sluk.

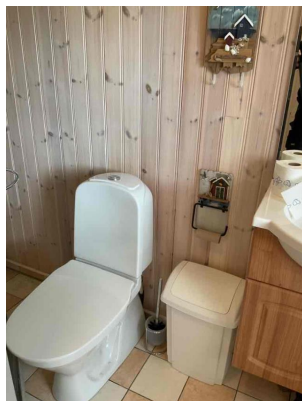


# Tilstandsrapport

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredet med gulvstående toalett, dusjkabinett, servantskap, speil med overskap og lys. Varmtvannsbereider og vannpumpe.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannpumpe var frakoblet på befaringsdagen.

### Tiltak

- Tiltak:

Vannpumpe må tilkobles og funksjonsprøves.

## Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilering via ventil i vindu og tilluftspalte under dør.



### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

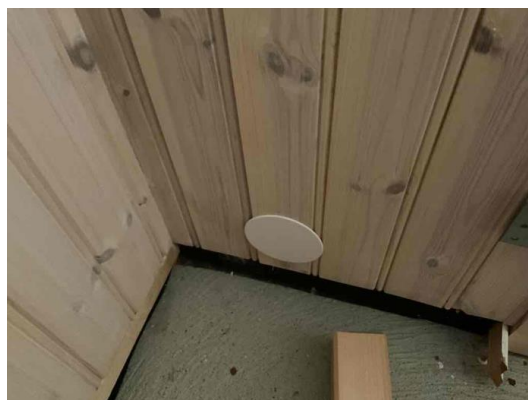
### Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



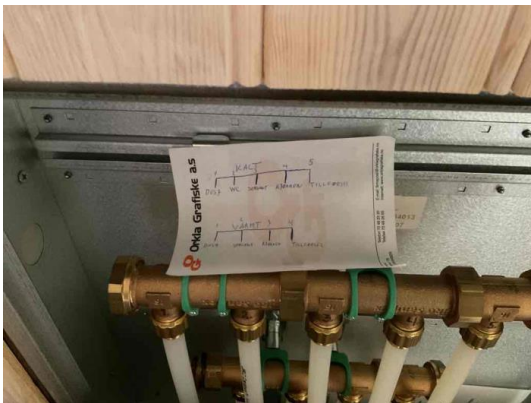
## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert inne på bad. Vann var avstengt på befaringsdagen og er ikke funksjonsprøvd.



### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

### Tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det er merking på en løs lapp i skapet. Merking bør festes for å forhindre at det forsvinner.

## Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast med lufting av avløp opp over tak.



Lufting over tak på avløp. Bilde er tatt oppe på kryploft

## Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu



# Tilstandsrapport

## Varmtvannstank

TG 1

Høiax varmtvannstank som er på ca. 120 liter. Tanken er plassert inne på badet.



## Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukker er plassert i gangen ved inngangsdøra og brannmelder er montert inne på soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**

## Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap er plassert inne på soverom med automatsikringer. Kontroll er utført 2021 av Belsvik Elektro AS

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

Ja



# Bygninger på eiendommen

## Uthus



**Byggeår**  
1937

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

**Standard**

Bygget har gjennomgående lav standard.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Uthus er bygd på pilarer, trebjelkelag, bindingsverk og stående utvendig kledning på vegg. Saltak med stålplater på tak med takrenner og nedløp. Enkle glass.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets bruksareal/P-ROM**

**43 m<sup>2</sup>/43 m<sup>2</sup>**

Stue/kjøkken , 2 Soverom , 2 Soverom 2, Soverom 3,  
Bad , Bod , Bod 2

*Andre bygg:* Anneks, Uthus

*Bruksareal andre bygg:* 25 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr. 950 000**

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

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

## Teknisk verdi bygninger

# Kr. 1 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

950 000

## Konklusjon markedsverdi

950 000

### Markedsvurdering

Bolig og fritidsmarkedet i ytre del av Hemnefjorden og omegn har de senere hatt en jevn prisutvikling med mindre korrigeringer og forholdsvis rask omsetning ved fin beliggenhet.

Teknisk verdi kan likevel være høyere en markedsverdi i enkelte tilfeller.

Det foreligger ikke standarder for hva som skal forstås med en eiendoms tekniske verdi.

I takseringsfaglig litteratur vises det til at teknisk verdi omfatter boligens byggekostnader med fratrukket verdiforringelse og eventuelle gjenstående arbeider. I tillegg inngår kostnadene til rå-tomt og kostnader til opparbeidelse av tomt og tekniske tilknytningsavgifter.

Markedsverdien er det antatte beløp som takstmannen mener eiendommen/boligen normalt kan omsettes for på takseringsdatoen.

Dette skyldes spesielle markedsforhold, reguleringsmessige forhold ol. Som i enkelte tilfeller reduserer objektets verdi.

Markedsverdien er fastsatt etter beste overbevisning, skjønn og totalvurdering med hensyn til beliggenhet, størrelse, konstruksjon, alminnelig slitasje og elde.

Sammenlignbare salg for eiendommen ligger i prisområde 13500,- til 33293 ,- pr. m2. Eiendommen er vurdert i midtre prissjikt med tanke på sammenlignbare salg i perioden 2018-2022. Det gir en m2 pris for p-rom for hytta på 22093 ,- Ved sammenligning av eiendommer er det benyttet eiendommer som er solgt til fritidsformål innenfor luftlinjeavstand på ca. 1. km

Eiendommen ligger på Storodden, Kyrksæterøra med fin utsikt over Hemnefjorden. Kort vei til sjøen. Adkomst til eiendommen via Nordliveien 222, privat veg med bruksrett ifølge selger. Innlagt strøm og avløp.

Eiendommen ligger i ett område avsatt til fritidsformål. Kommuneplanen ble endelig vedtatt 2015.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Nordliveien 93 ,7200 KYRKSÆTERØRA 82 m <sup>2</sup> 1991 4 sov	20-07-2022	2 290 000	<b>2 730 000</b>	0	2 730 000	<b>33 293</b>
2 Nordliveien 202 ,7200 KYRKSÆTERØRA 54 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	03-04-2022	1 490 000	<b>1 400 000</b>	0	1 400 000	<b>25 926</b>
3 Nordliveien 99 ,7200 KYRKSÆTERØRA 93 m <sup>2</sup> 2001 3 sov	18-06-2018	2 290 000	<b>2 100 000</b>	0	2 100 000	<b>22 581</b>
4 Nordliveien 210 ,7200 KYRKSÆTERØRA 41 m <sup>2</sup> 1969 2 sov	09-11-2021	950 000	<b>870 000</b>	0	870 000	<b>21 220</b>
5 Nordliveien 50 ,7200 KYRKSÆTERØRA 100 m <sup>2</sup> 0 0 sov	24-08-2022	1 990 000	<b>1 350 000</b>	0	1 350 000	<b>13 500</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>550 000</b>

#### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>770 000</b>

#### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 350 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Teknisk verdi bygninger

<b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 350 000</b>
--	------------	------------------

## Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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?](#)

# Arealer

## Fritidsbolig



Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	43	43	0	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
<b>Sum</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>0</b>		

#### Kommentar

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos Heim kommune.*

*Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.*

*Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.*

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra 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:*

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	17	17	0	Soverom , Soverom 2, Bad	
<b>Sum</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>0</b>		

#### Kommentar

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Ferdigattest er gitt 06.04.2018 ifølge. matrikkelutskrift*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverksjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	8	0	8		Bod , Bod 2
<b>Sum</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>8</b>		

### Kommentar

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Bygningen er ikke registrert i eiendomsmatrikkel og det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos Heim kommune.*

*Meld fra til kommunen når du er ferdig med å bygge.*

*Dersom tiltaket er unntatt søknadsplikt etter plan og bygningsloven § 20-5, må du sende inn «melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen når du er ferdig med å bygge. Meldingen skal også inneholde målsatt situasjonsplan der tiltaket er inntegnet.*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverksjenester

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:

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
22.7.2022	Svenn Marius Skålvik	Takstmann

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	70	27		0	1632.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nordliveien 217

### Hjemmelshaver

Sødal Bente

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
350 000	2005	Gjelder hele eiendommen

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/IU1354>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon