

Tilstandsrapport

📍 Harjuntie 105,

📖 kommune

#

Markedsverdi

6 250 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 121 m², Garasje 17 m²



Befaringsdato: 28.05.2022

Rapportdato: 29.07.2022

Oppdragsnr: 19268-1200

Referansenummer: CI1296

Autorisert foretak: Bjørnar Elvemo

Sertifisert takstmann: Bjørnar Elvemo

Vår ref: Bjørnar Elvemo



TAKSTHUSET
NORD

Gyldig rapport
29.07.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

Bjørnar Elvemo

Autorisert takstforetak som siden oppstart i 2007 har utført oppdrag i stort sett hele Troms fylke og har derfor meget god kjennskap til bolig- og eiendomsmarkedet i hele regionen. I 2020 ble takst ingeniør Elisabeth Torstad ansatt i firmaet. Sammen har vi bred erfaring og tverrfaglig kompetanse med bakgrunn som byggmester/entreprenør og skogbrukssjef i Nord Troms gjennom flere år samt landskognaksering.

Vi er sertifisert av NT/DNV innenfor følgende områder:

- Verdi takst av boligeiendommer
- Tilstandsrapport for salg av bolig etter ny avhendingslov
- Verdivurdering av landbrukseiendommer
- Taksering av næringseiendommer
- Tilstandsanalyse av bygninger
- Energimerking av boliger
- Byggeteknisk rådgivning/kontroll



Bjørnar Elvemo
Uavhengig Takstmann
29.07.2022 | OTEREN

Bjørnar Elvemo
Kitdalveien 1018
976 85 381

Rapportansvarlig
Bjørnar Elvemo
Uavhengig Takstmann
takst@storfjord.net
976 85 381

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, 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).

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

Nylig oppført tømmerhytte i meget god standard jamfør finske byggeforskrifter. De avvik som er påpekt vil bli fulgt opp av entreprenør og utbedret på garanti. Vinduet i våtsone på bad er i tråd med finske byggeforskrifter.

Fritidsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tømmerhytte med yttervegger av 8" laminert tømmer. Bygget er oppført på ringmur av lettklinkerblokker, trolig på støpte såler. Støpt gulv på grunn i hele bygget. Grunnmuren er pusset utvendig. Saltak bygget opp med limtredrager og sperreverk av tre. Taket er tekket med taktro og pappshingel. Takrenner og nedløp av stål. Takstige for feier montert på tak, med adkomst stige på vegg. Isolerte ytterdører med malt overflate, balkong dør med stort glassfelter. Balkonger og terrasser bygget av trykkimpregnerte materialer.

Trapp ved hovedinngang, bygget sammenhengende med balkong. Bygget av trykkimpregnerte materialer. Trapp av trykkimpregnerte materialer med takoverbygg til vaskerom.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv på grunn, vannbåren varme i gulvene.
Det er ikke kjent om det er krav til radonsperre i Finland. Stor klebersteinsovn i stue, pipe av stål.
Dører av heltre med lasert og lakket overflate. Dempelister montert i karm. Glass i dør mellom entre og hall.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom: Våtrommet er bygget iht. finske byggeforskrifter. Vegger av tømmer, noe av veggene er kledd med malte plater. Trepanel i himling.

Støpt gulv på grunn med flislagt overflate. Vannbåren varme i gulvet. Stor vaske renne/slukrist innenfor ytterdør. Stor innredning med skyllekar i stål nedfelt i benkeplate. Innredning med plass for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekk via balansert ventilasjon.

Bad: Alle vegger er flislagt, lasert trepanel i himling. Flislagt gulv med vannbåren gulv varme. Badet er innredet med 2 dusjer på vegg, håndvask i servant skap og gulvmontert toalett. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stort praktisk kjøkken, kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate av laminat. Integrerte hvitevarer. Ventilator montert over koketopp, avkast over tak.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Tømmer og trepanel på vegg og himling, flislagt gulv. Innredet med gulvmontert toalett, hånd dusj ved toalettet og stor innredning med vask i støpt benkeplate. Badstue innenfor badet. Vegger av tømmer og trepanel, himling kledd med trepanel, flislagt gulv. Benker av tre. Elektrisk badstue ovn, vannuttak med varmt og kaldt vann på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørinstallasjon som rør i rør, fordelingsstokk plassert i teknisk rom. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregat plassert på teknisk rom. Varmepumpe tilkoblet borebrønner for bergvarme. Det er boret flere brønner utenfor hytta. Integrert i varmpumpe. Vannbåren varme i hele bygget. Oppvarmet fra varmpumpe og bergvarme brønner.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tilnærmet flat tom som er fylt opp med grove grusmasser.

Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	138 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	121 m ²
Totalpris	6 250 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	121	118	3
Sum	121	118	3

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	17	0	17
Sum	17	0	17

Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 6 500 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

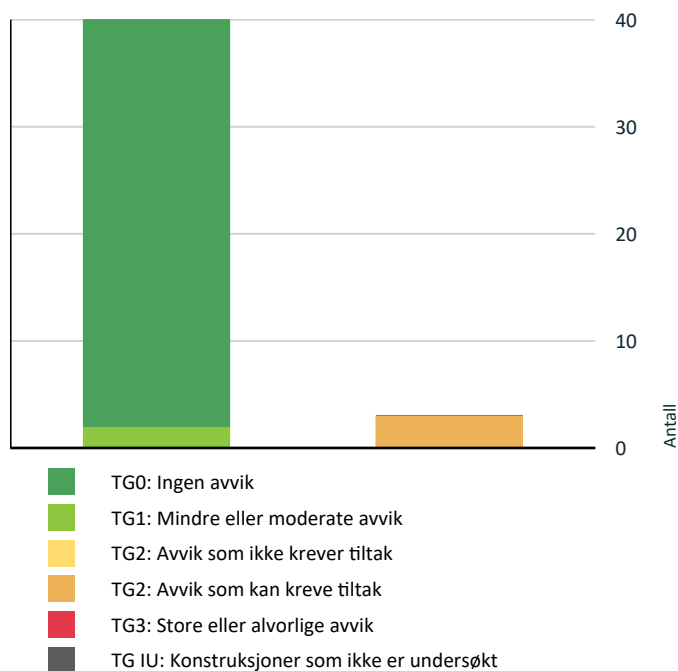
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- 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.

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Ytterdør til vaskerom «henger» og kniper litt i terskel.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Dør mellom entre og hall, har «slått seg» og er svært skjev. Dette gjelder også dør til ett av soverommene.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu på vegg i dusjsone.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar
Byggeår iflg. eier

Standard
Meget god standard.

Vedlikehold
Nytt bygg.

UTVENDIG

Taktekking

TG 0

Taket er tekket med taktro og pappshingel.



Nedløp og beslag

TG 0

Takrenner og nedløp av stål. Takstige for feier montert på tak, med adkomststige på vegg.



Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

! TG 0

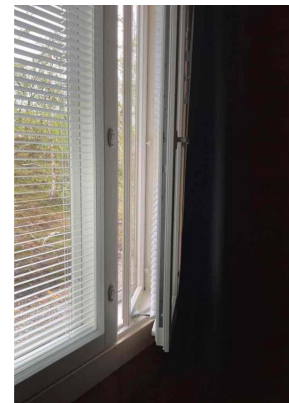
Yttervegger av 8" laminert tømmer.



Vinduer

! TG 0

Vinduer med 2-lags isolerglass + ekstra glass innenfor. Sidehengslede luftvinduer med myggnett og persienner. Alle vinduene er malt inn- og utvendig.



Takkonstruksjon/Loft

! TG 0

Saltak bygget opp med limtredragere og sperreverk av tre.

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Isolerte ytterdører med malt overflate, balkongdør med stort glassfelt.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Ytterdør til vaskerom «henger» og kniper litt i terskel.

Tiltak

- Dører må justeres.

Vaskeromsdør må justeres. Entreprenør har bekreftet at forholdet vil bli fulgt opp og utbedret på garanti.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 0

Balkonger og terrasser bygget av trykkimpregnerte materialer.



Tilstandsrapport

Utvendige trapper

! TG 0

Trapp ved hovedinngang, bygget sammenhengende med balkong. Bygget av trykkimpregnerte materialer. Trapp av trykkimpregnerte materialer med takoverbygg til vaskerom.



Pipe og ildsted

! TG 0

Stor klebersteinsovn i stue, pipe av stål.



INNSENDIG

Overflater

! TG 0

Innvendig vegg overflater av lasert tømmer og trepanel. Lasert trepanel i alle himlinger, mønet himling i stue og kjøkken. På gulv er det fliser i entre, wc og våtrom, parkett på gulv i de øvrige rommene-

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 0

Støpt gulv på grunn, vannbåren varme i gulvene.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Dører av heltre med lasert og lakkert overflate. Dempelister montert i karm. Glass i dør mellom entre og hall.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør mellom entre og hall, har «slått seg» og er svært skjev. Dette gjelder også dør til ett av soverommene.

Tiltak

- Andre tiltak:

Dørbladene må trolig skiftes. Entreprenør har bekreftet at forholdet vil bli fulgt opp og utbedret på garanti.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

TG 1

Våtrom er bygget iht. finske byggeforskrifter.

Overflater vegger og himling

TG 0

Vegger av tømmer, noen av veggene er kledd med malte plater. Trepanel i himling.



Overflater Gulv

TG 0

Støpt gulv på grunn med flislagt overflate. Vannbåren varme i gulvet. Stor vaskerene/slukrist innenfor ytterdør.



Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt TG 0

Synlig membran i sluk. Dokumentasjon via byggeteknisk beskrivelse.



Sanitærutstyr og innredning TG 0

Stor innredning med skyllekar i stål nedfelt i benkeplate. Innredning med plass for vaskemaskin og tørketrommel.



Ventilasjon TG 0

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Fukt i tilliggende konstruksjoner TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da våtsone ligger mot tømmervegg mot soverom.

ETASJE > BAD

Generell TG 1

Våtrom er bygget iht. finske byggeforskrifter.

Overflater vegger og himling TG 2

Alle vegger er flislagt, lasert trepanel i himling.



Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (dusjsone), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu på vegg i dusjsone.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men det bør vurderes å fuktbeskytte vinduet for å unngå skade over tid. Tilstandsgrad er satt ut fra norske byggeforskrifter og NS 3600. Arkitekt og leverandør har bekreftet at utførelsen er godkjent etter finske byggeforskrifter.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

! TG 0

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk målt til 35 mm fra foran dør til topp sluk.



Sluk, membran og tettesjikt

! TG 0

Byggeteknisk beskrivelse.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 0

Badet er innredet med 2 dusjer på vegg, håndvask i servantskap og gulvmontert toalett.



Ventilasjon

! TG 0

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 0

Det er ikke foretatt hulltaking da våtsone ligger mot yttervegg.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate av laminat. Integreerte hvitevarer.



Avtrekk

TG 0

Ventilator montert over koketopp, avkast over tak.

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

TG 0

Badstue innenfor badet. Vegger av tømmer og trepanel, himling kledd med trepanel, flislagt gulv. Benker av tre.



Teknisk anlegg

TG 0

Elektrisk badstueovn, vannuttak med varmt og kaldt vann på vegg.

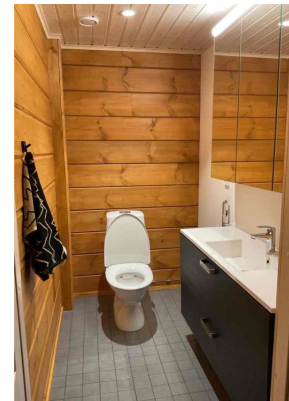


ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 0

Tømmer og trepanel på vegg og himling, flislagt gulv. Innredet med gulvmontert toalett, hånddusj ved toalettet og stor innredning med vask i støpt benkeplate.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 0

Rørinstallasjon som rør i rør, fordelingsstokk plassert i teknisk rom.



Varmesentral

TG 0

Varmepumpe tilkoblet borebrønn for bergvarme.



Avløpsrør

TG 0

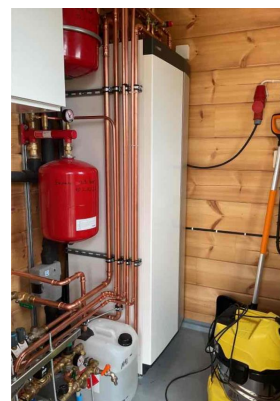
Avløpsrør av plast.



Varmtvannstank

TG 0

Varmtvannsbereider integrert i varmepumpe.



Ventilasjon

TG 0

Balansert ventilasjon, aggregat plassert på teknisk rom.



Vannbåren varme

TG 0

Vannbåren varme i hele bygget. Oppvarmet fra varmepumpe og bergvarmebrønner.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 0

Åpen og skjult elektrisk installasjon, sikringsskap plassert på vegg i bod/teknisk rom.

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

Det er montert brannvarslere i bygget.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 0

Byggegrunn trolig av løsmasser og kult.

Drenering

TG 0

Det er uvisst hvordan drenering er utført. Dette har liten betydning for denne type fundamentering. Synlig knastepapp utvendig på grunnmuren.



Grunnmur og fundamenter

TG 0

Bygget er oppført på ringmur av lettklinkerblokker, trolig på støpte såler. Støpt gulv på grunn i hele bygget. Grunnmuren er pusset utvendig.

Terrengforhold

TG 0

Tilnærmet flat tom som er fylt opp med grove grusmasser. Det er lagt torv med lyng på store deler av tomten. Stor opparbeidet parkeringsplass foran hytta og garasjen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Byggeår

2022

Kommentar

Byggeår iflg. eier.

Standard

Meget god standard.

Vedlikehold

Nytt bygg.

Beskrivelse

Garasje med carport, oppført i samme stil som boligen. Fundamentert på ringmur og støpt plate på mark. Yttervegger er av 8" laminert tømmer. Vinduer md 2-lags isolerglass i karmen og rammer av tre. Isolert leddport av stål med elektrisk åpning på fjernkontroll. Saltak bygget opp med sperreverk av tre, teknet med taktro og pappshingel. Det er innlagt strøm for lys og stikk.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (anslått)	Kr.	10 000
Forsikring (anslått)	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	16 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 450 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	5 450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	430 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 880 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr. +	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 500 000
--	------------	------------------

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?

Aralet 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 (m²), 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 ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	121	118	3	Entré , Hall , Hall 2, Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Wc , Vaskerom , Bad , Badstue	Teknisk rom
Sum	121	118	3		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

- Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei
- Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei
- Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	17	0	17		Garasje
Sum	17	0	17		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

- Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei
- Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei
- Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
28.5.2022	Bjørnar Elvemo	Bygningssakkyndig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert, relativt nytt hyttefelt i Kilpisjärvi i Enontekiö kommune i Finland. Kilpisjärvi har de siste årene blitt et meget attraktivt sted å ha hytte/fritidseiendom. I nærområdet er det gode muligheter for forskjellig friluftsliv året rundt. Det er nærhet til fiskevann, snøscooter løyper og skiløyper. Reisetiden fra Tromsø er ca. 2 timer med bil.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Naturtomt som er pent opparbeidet. Det er lagt torv med lyng rundt hele hytta. Stor, gruset parkeringsplass foran hytta og garasjen.

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, og det forutsettes at innredning og bruk er iht byggemelding.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Innhentet	0	Nei
Tegninger			Fremvist	0	Nei
Budsjetter			Fremvist	0	Nei
Byggekontrakter			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 fuktinnhold 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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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/

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/CI1296>

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