





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Nattmålsveien 299, 9304 VANGSVIK  
 SENJA kommune  
 gnr. 220, bnr. 61

## Markedsverdi

**800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m<sup>2</sup> BRA-i: 49 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.06.2024

Rapportdato: 09.07.2024

Oppdragsnr.: 20060-1664

Referansenummer: YN1512

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Christer Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



**BRATAKST**  
SETTER PRIS PÅ DINE VERDIER



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## BRATAKST

BRATAKST er takstfirmaet som gir deg trygghet og kompetanse i en viktig fase av boligsalget. Selv om BRATAKST først ble etablert i 2017, har vi raskt blitt Midt-Troms' ledende leverandør av tilstandsrapporter.

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet over 600 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

Vi forstår at å selge bolig er en viktig beslutning, og derfor er det betryggende å kunne stole på et firma med erfaring og kompetanse.

Vårt slagord "Vi setter pris på dine verdier" er mer enn bare ord for oss. Det er en forpliktelse til å håndtere dine verdier med respekt og nøyaktighet.

Besøk vårt nettsted på [www.bratakst.no](http://www.bratakst.no), hvor du enkelt kan få en nøyaktig pris på ditt oppdrag og gjøre bestillinger når det passer deg - 24 timer i døgnet.



Rapportansvarlig

Tom Christer Solli

[tom@bratakst.no](mailto:tom@bratakst.no)

414 96 947

Medansvarlig

Anders Killie Solli

[anders@bratakst.no](mailto:anders@bratakst.no)

930 50 271



# 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Fritidsbolig - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har stående bordkledning. Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med diffusjonstett plast som undertak. Takkonstruksjon av takåskonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og ett vindu med ett glass. Ukjent alder på vinduet til badet. Bygningen har hovedytterdør av tre. Altan med adkomst fra vindfang. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke. Innvendig har boligen forskjellige dører fra forskjellige aldre og fabrikat.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for gass koketopp. Gassflasken er plassert under altan ved ytterdøren.

### SPESIALROM

Toalettrom

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Håndbrannslukker og brannalarm

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Fundamenter med pilarer og støpte betongdragere. Lett skrånete terreng.

[Gå til side](#)

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	49 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	49 m <sup>2</sup>
Totalpris	800 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

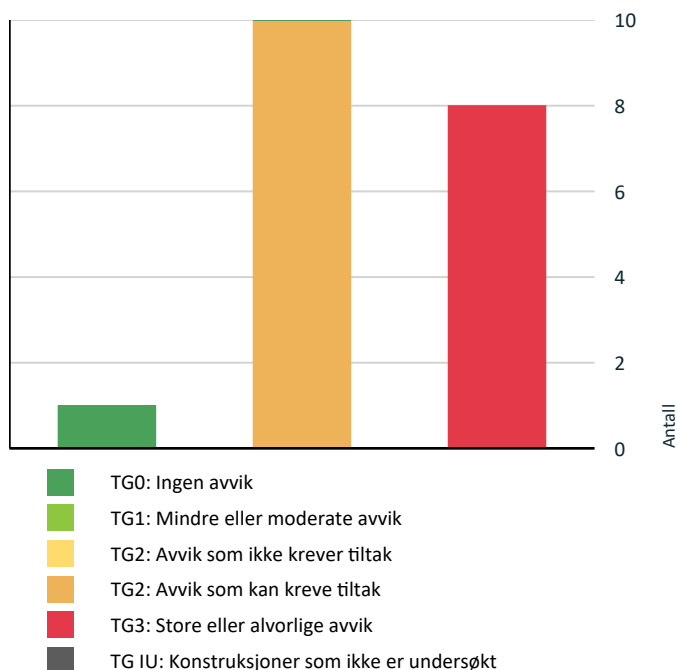
## Fritidsbolig

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

Det er avvik på dagens bruk og godkjente plan og fasade tegninger. Endringene kan være søknadspliktige.

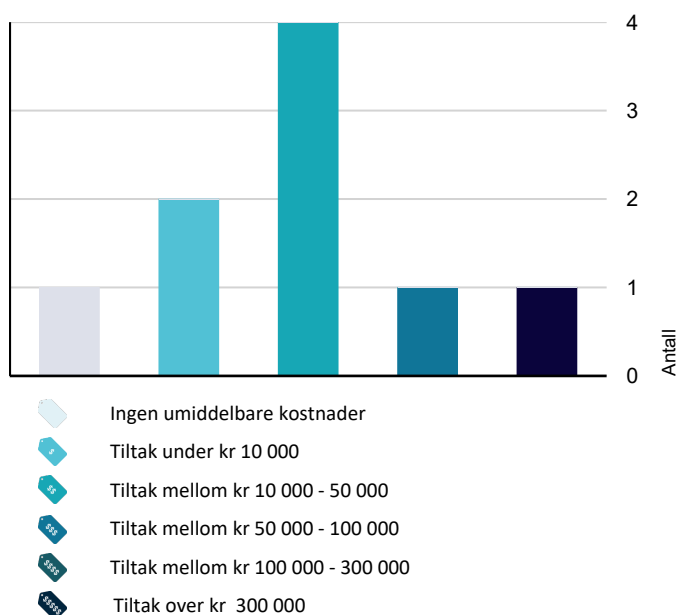
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

BRATAKST, ved takstfullmektig Tom Christer Solli og takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Robin Lauknes å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst Nattmålsveien 299, 9304 Vangsvik. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget.

BRATAKST er organisert i Norsk Takst, en anerkjent bransjeorganisasjon.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Det vil også bli vurdert en teknisk verdi og markedsverdi for eiendommen. Videre vil beskrivelser og vurderinger av andre bygg som ikke er beregnet for helårs beboelse ikke bli tatt med, dette gjelder også lovlighet. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, Gråværsdag med noen regnbyger og 15°C på befaringsdagen.

Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Boligen var møblert, noe som vanskeliggjør å få et helhetlig bilde av rom og bygninger slik som i tomme, umøblerte rom og bygninger. Hjemmelshaverne var til stede. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene.

Det anbefales at det gjennomføres en separat el-takst i henhold til gjeldende standarder. Dette vil gi en grundig vurdering av det elektriske anlegget i boligen. Standarden for el-takst kan henvises for ytterligere detaljer.

Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige taket fra nært hold, men kun fra stige ved takfot. Dette skyldes begrensninger i tilgjengelighet og sikkerhet.

Det er av stor betydning at både kjøper og selger setter seg godt inn i dokumentet. Rapporten gir omfattende informasjon om tilstanden til boligen og dens verdianslag. Begge parter bør grundig gjennomgå rapporten for å sikre at de har en felles forståelse av eiendommens tilstand og verdi. Dette vil bidra til en mer trygg og informert bolighandel.

Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og meglere må kontrollere gyldigheten av rapporten ved å sjekke QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i 12 måneder fra befaringdato, og den skal ikke brukes dersom statusen er satt til ugyldig.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er avvik:

Det er ikke montert beslag, takstige, takrenne og nedløp.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert skader i undertak.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er registrert skade i undertaket over inngangsparti.

På opprinnelig del er det registret store skjevheter.

Disse må sees i sammenheng med punktet "grunnmur og fundamenter".

Det er påvist avføring fra røyskatt i takkonstruksjonen. Røyskatter kan føre til ubehagelig lukt og støy i nærheten av bygninger, spesielt hvis de får tilgang til loft eller andre steder hvor de kan bygge reir.

Røyskatter kan være bærere av parasitter som kan utgjøre en risiko for både mennesker og kjæledyr.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er målt høydeforskjell på ca 35 mm på to meter. Det er målt fra midt på gulvet i stuen og ned til ytterveggen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

##### **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

##### **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)

Håndbrannslukker og brannalarm

#### **Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### **Tomteforhold > Søylor og fundamenter** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Betongdragere og pilarer har sprekker.

Eieren opplyser om at boligen beveger seg litt med årstiden.

Tidligere salgsoppgave opplyste at det har vært foretatt en del utbedringer, med blant annet forbedring av pilarer.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å få kartlagt omfanget av skadene å få innhentet tilbud på utbedringer.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

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

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Ved inspeksjon av taktekingen er det registret skader eller svekkelser som reduserer taktekingens forventede levetid. Skadene består av bungler og deformasjoner.

##### **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Konstruksjonene har skjevheter.

Jeg registrerer flere sprekker i kledningen. Disse øker risikoen for råteskader i kledningen på grunn av at vann samler seg «inni» treverket.

Skjevhetene i konstruksjonen har sammenheng med søylor og fundamenter.

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

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Beslag under vinduer mangler oppbrett i sidene og treverket går helt til beslaget.

##### **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.  
Ildfast stein har sprekker.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

## ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Gasslager må byttes.

## ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.  
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.  
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## 💡 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1977

### Kommentar

Opplysninger om byggeåret er hentet fra byggetillatelsen. Eier og tidligere salgsoppgave opplyser om byggeår 1980. Det er ikke mulig å verifisere om dette er nøyaktig byggeår. Ut fra byggemåte og byggematerialer kan oppgitte byggeår stemme. Om eksakt byggeår er viktig for kjøpere må det gjennomføres ytterligere undersøkelser på eget initiativ.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra takfot i stige.

#### Vurdering av avvik:

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

Ved inspeksjon av taktekingen er det registret skader eller svekkelser som reduserer taktekingens forventede levetid. Skadene består av bungler og deformasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

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



Stedvis bunglete og flassete maling.

### Nedløp og beslag

Nedløp, beslag og takstige.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag, takstige, takrenne og nedløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres beslag, takstige, takrenne og nedløp.

Konsekvens av manglende takstige er at pipen ikke kan feies og det vil bli ilagt fyringsforbud på fyringsanlegget.

Feil ved takrenner og nedløp utsetter fasader for unødvendig mye vann, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden til nærliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Manglende takrenne, nedløp og takstige.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Jeg registrerer flere sprekker i kledningen. Disse øker risikoen for råteskader i kledningen på grunn av at vann samler seg «inni» treverket. Skjevhetene i konstruksjonen har sammenheng med søyler og fundamenter.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Jeg vil anbefale at kledningen males jevnlig for å redusere risiko for skader på kledningen.



Eksempel på råteskade.

## ! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

På tilbygget er det takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med diffusjonstett plast som undertak. Den opprinnelige delen har gjenbygget åstak.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er registrert skade i undertaket over inngangsparti. På opprinnelig del er det registrert store skjevheter. Disse må sees i sammenheng med punktet "grunnmur og fundamenter". Det er påvist avføring fra røyskatt i takkonstruksjonen. Røyskatter kan føre til ubehagelig lukt og støy i nærheten av bygninger, spesielt hvis de får tilgang til loft eller andre steder hvor de kan bygge reir.

Røyskatter kan være bærere av parasitter som kan utgjøre en risiko for både mennesker og kjæledyr.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Undertaket må utbedres for å redusere risiko for fuktskader. Konstruksjonene må sikres mot skadedyr. Det må innhentes vurdering fra skadedyrbekjempere for å kartlegge omfanget og tiltak slik at forholdene opphører. Kostnadsestimat for oppretting av skjevheter er gitt under punktet søyler og fundamenter. Kostnadsestimatet som angis her er rettet mot avviket med undertak samt kostnader for å innhente fagkyndig uttalelse vedrørende skadedyr. Eventuelle kostnader for tiltak en skadedyrsrapport angir vil komme som tillegg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Spor etter skadedyr.



Skade på undertaket.

## ! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og ett vindu med ett glass. Ukjent alder på vinduet til badet.

**Årstall:** 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Beslag under vinduer mangler oppbrett i sidene og treverket går helt til beslaget.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.



Værslitt, Beslag mangler oppbrett og treverk går helt ned til beslag.

# Tilstandsrapport



Symptomer etter innvendig kondensering.

## ! TG 2 Dører

Bygningen har hovedytterdør av tre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Ytterdør.

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med adkomst fra vindfang.

Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet  
Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Altanen trenger vedlikehold for å forebygge råteskader.



Altan.



Rekkverkshøyde.

## INNVENDIG

## ! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og plater.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Innvendige overflater.

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Det er målt høydeforskjell på ca 35 mm på to meter.  
Det er målt fra midt på gulvet i stuen og ned til ytterveggen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelse anbefales.

Når betongdragere og pilarer utbedres kan tiltak for å rette opp etasjeskillet vurderes.

Kostnadsestimat for oppretting av skjevheter er gitt under punktet søyler og fundamenter.

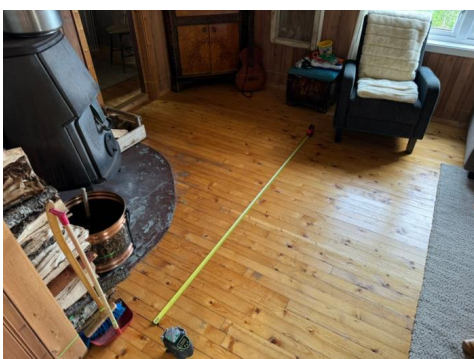
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Måling midt på gulvet.



Måling to meter unna midten.



Oversiktsbilde av hvor det er målt

## Radon

Det er ikke påkrevet med radonsperre eller radonmålinger i bygninger som står på pilarer.

## Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast stein har sprekker.

## Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repares.

Det må foretas lokal utbedring på pipen.



Riss ved røykrør og sprekke i overgang mellom pipe og brannmur.



Skadet ildfast stein inne i ovn.

## Innvendige dører

Innvendig har boligen forskjellige dører fra forskjellige aldre og fabrikat.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte dører må justeres og det må regnes med noe vedlikehold.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

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

Det er opplegg for gass koketopp. slangene er stemplet med produksjonsår 2019, Gasslanger bør byttes hvert 3-5 år. Gassflasken er plassert under altan ved ytterdøren.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Gasslager må byttes.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Kjøkkeninnredning.



Fuktmerker under kjøleskap.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 3 Avtrekk

Det er ikke avtrekk fra kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Manglende avtrekk.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er toalettrom med forbrenningstolett.

#### Vurdering av avvik:

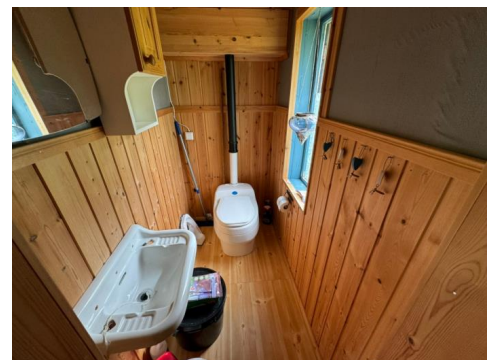
- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Skadet utstyr må skiftes/utbedres.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Kostnadsestimatet er satt til bytting av servant, montering av avtrekksvifte og etablering av tilluft.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ingen ventilert.

## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Håndbrannslukker og brannalarm

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja** Det er ikke påvist datostempling på håndslukkerapparatet. Eier opplyser om at håndbrannslukker ble kjøpt etter at han overtok hytten i 2015.  
**Brannvarslere eldre en 10 år.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 3 Søyler og fundamenter

Fundamenter med pilarer og støpte betongdragere.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongdragere og pilarer har sprekker.

Eieren opplyser om at boligen beveger seg litt med årstiden.

Tidligere salgsoppgave opplyste at det har vært foretatt en del utbedringer, med blant annet forbedring av pilarer.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å få kartlagt omfanget av skadene å få innhentet tilbud på utbedringer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadede betongdragere og pilarer må utbedres for å unngå ytterligere skjevheter på boligen. Fundamentene må også sikres mot tele.

Under utbedring av søyler og dragere vil også oppretting av overliggende konstruksjoner måtte gjøres. Kostnadsestimatet her tar for seg oppretting av overliggende konstruksjoner også.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Skjevheter i søyler og brudd i dragerene øker risiko for sammenbrudd.

# Tilstandsrapport



## Terrenghorhold

Lett skrånete terreng

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Feil ved terrenghorhold fører til unødvendig mye vann mot konstruksjoner, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

49 m<sup>2</sup>/49 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig: 2 Soverom, Stue/kjøkken, Toalettrom, Bod, Vindfang*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 800 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 250 000

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

800 000

## Konklusjon markedsverdi

800 000

## Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Det er noen bygningsmessige utbedringer som anbefales gjort, dette påvirker også eiendommens markedsverdi. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 000 000**

## 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.	250 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 250 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 250 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

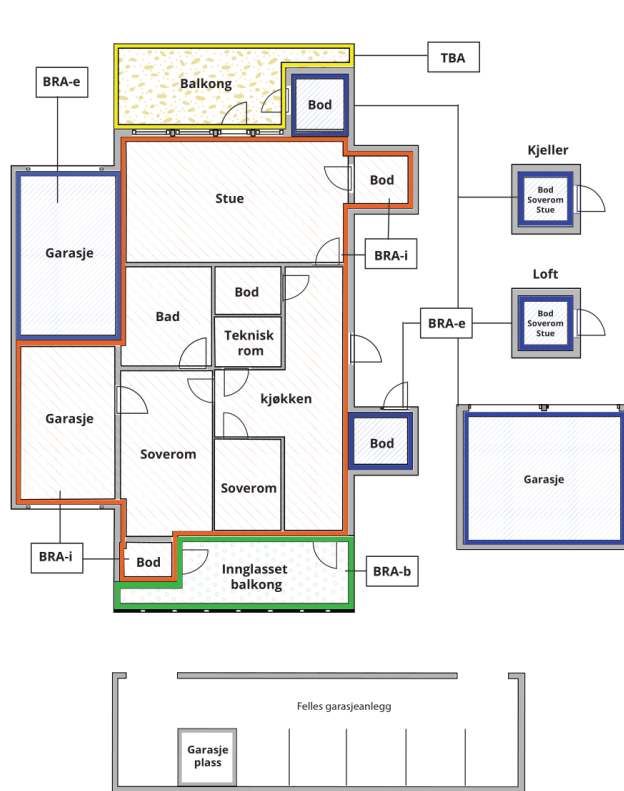
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	49			49	23		49
<b>SUM</b>	<b>49</b>				<b>23</b>		<b>49</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>49</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Toalettrom , Bod , Vindfang		

### Kommentar

Høyden på vindfang, bod, toalett og sov er ca 1.99 meter.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er avvik på dagens bruk og godkjente plan og fasade tegninger. Endringene kan være søknadspliktige.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Fritidsbolig</b>	48	1

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2024	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Robin lauknes	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	220	61		0	1016.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nattmålsveien 299

### Hjemmelshaver

Hanssen Ailen Ulekleiv, Lauknes Robin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ved en skogsvei som starter i nærheten av veikrysset mot Vangsvik og går i vestlig retning i 4,2 km. Området er spredt bebyggt. I området er det 8-10 fiskevann innenfor 30 minutters gange.

### Adkomstvei

Om sommeren er det adkomst via tre km skogsvei med bom. Veien vedlikeholdes av en veiforening. Hjemmelshaver for eiendommen disponerer nøkkel til bommen.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Regulering

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

### Solcelleanlegg

Boligen har solcelleanlegg.

### Frittliggende utedo med bod

Boligen har frittliggende utedo med bod.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
500 000	2015

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YN1512>

## 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