

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Geitvassdraget 101, 8519 NARVIK
 NARVIK kommune
 gnr. 87, bnr. 1, fnr. 348

Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 24.09.2025

Oppdragsnr.: 10864-2046

Referansenummer: FS2028

Autorisert foretak: Fokus Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Mads Parten

Vår ref: Mads Parten



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

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.

Fokus Takst as

Fokus takst as holder til midt i Narvik sentrum - men har hele Nord-Norge som base.

Vi reiser dit hvor oppdraget er.

Med over 15 år i bransjen har vi fått et godt fotfeste i markedet og regionen.

Vi leverer takstrapporter i hovedsak for bolig/tilstand - næringsbygg - skade/reklamasjon.



Rapportansvarlig

Mads Parten

Uavhengig Takstingeniør

mads@fokustakst.no

994 99 940



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig beliggende Ved øvre del av Geitvann i et område med spredt hyttebebyggelse. Kort vei til Geitvannet.

Hytten er av normalt/enkel standard i hovedsak fra byggeår. Hytten fremstår som normalt vedlikeholdt opp gjennom årene og er tilbygd i 2001 med 2 soverom.

Hytten er noe oppgradert med bla. ny taktekingi 2013, nytt kjøkken i 2001 i forbindelse med tilbygg, en del nye vinduer etc.

Hytten er dog blitt noen år og det må påregnes noe oppgradering erog vedlikehold generelt.

Bygningen er ikke vesentlig endret eller ombygd siden byggeår.

Generelt er bygningen oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normalt elde og normal bruks slitasje.

Generelt holder bygningen normalt god standard i forhold til bygningens alder.

Noe oppgraderinger vedlikehold må påregnes både inn og utvendig.

Tilstandsgrader er satt ut fra bygningsdelenes alder, det er ikke påvist noe større synlige feil eller mangler foruten det som er nevnt i rapport.

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjon (jmf beskrivelser)

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som var gjeldende på byggetidspunktet.

Dette tilsier at ved opp-pussing/ombygging og bruk vil det kunne avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved visuell befaring.

Merk at rapporten ikke erstatter eiers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men er ment til å bidra til å øke tryggheten for alle berørte parter.

Fritidsbolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.

Taket er kun besikttet fra bakkenivå.

Heldekkende beslag over pipe.

Yttervegger i enkelt bindingsverk med isolasjons standard for byggeår.

Utvendig kledning av liggende falset panel i malt utførelse.

Hytten har saltak av trekonstruksjon bestående av plassbygde tresperrer og trobord.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

2 vinduer er fra 2015, 1 vindu fra 2022.

Bygningen har enkel hovedytterdør i tre med panel i malt utførelse.

Mellom hytte og uthus/anneks er det en treplattung bygget av trykkimpregnerte og malte materialer. Fundamenter av pilarer til mark. Tretrapp til terreng.

I forbindelse med anneks er det en tradisjonell utedo.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furugulv.

Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, stubbgulv mot terreng.

Hytten står på pilarer og det er god gjennomstrømning av luft under hytten.

Hytten har elementpipe, vedovn i stue (ny i 2022) og sotluke/feieluke på utsiden.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt oppvask-kum i stål.

Det er steikovn/komfyr fra Primus med 4 bluss.

Det er ikke avtrekk.

- Kjøkken er et hyttekjøkken, det er ikke innlagt vann, avløp eller strøm og kjøkken er vurderer ut fra dette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen. Det er ikke innlagt vann.

Ingen. Det er ikke avløp.

Hytten har kun naturlig ventilasjon.

Solcellepanel på yttervegg med omformer/konverter og batteripakke plassert i gang.

Hytten er utstyrt med håndbrannslukker og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av berg og jordmasser.

Ingen drenering, kun naturlig i terreng.

Fundamenter av betongrør på berg og noe støtte/trepilarer på stein.

Tomten er skrå og ansees som en naturtomt med naturlig vegetasjon.

Bygget har ikke innlagt vann eller avløp.

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	49 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	39 m ²
Totalpris	850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt, det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiv.

Uthus/anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger. Byggeår er ukjent.

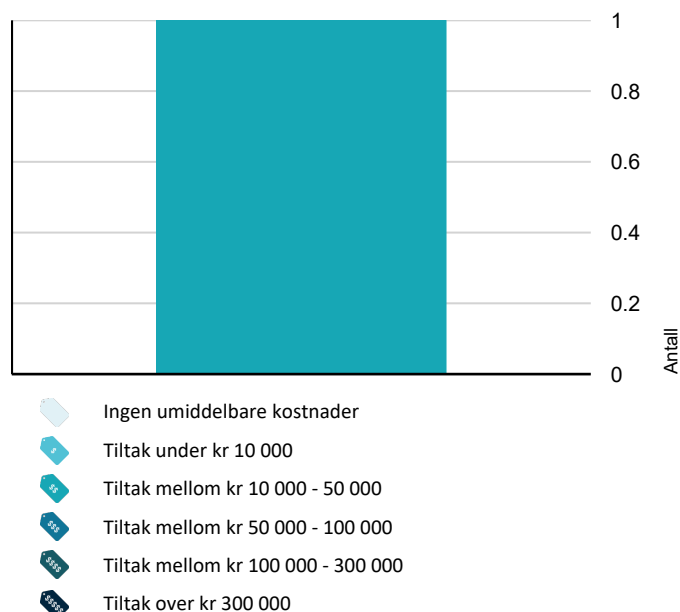
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Takstmannens egne observasjoner er lagt til grunn gjennom befaringsnotatet. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen er møblert og i bruk. Tak observert fra bakken.

-Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet.

Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen.

Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggforskrifter som var gjeldene ved oppføringen).

Takstmann kan ikke lastes for skjulte feil og mangler og man forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Opplysninger om bygningsdeler, skjulte/åpne konstruksjoner, påkostninger, vedlikehold, mangler o.l er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant.

Areal er oppmålt av takstmann på stedet med laser.

Mindre avvik kan forekomme og det anbefales alltid og foreta egen oppmåling om man er usikker eller i tvil om areal stemmer.

Takstforetaket Fokus Takst AS er medlem i Norsk Takst.

Takstmann Mads Parten er sertifisert på områdene verditaksering av boligeiendommer, verditaksering av næringsseiendommer og tilstandsvurdering av boligeiendommer og skade.

Mads Parten har godkjenning for European Valuation Standards EVS av Tegova.

Takstmannen erklærer å ikke ha noen bindinger til partene i oppdraget.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Eier.

Anvendelse
Fritidsbolig.

Standard
Hytten er av normal/enkel standard ut fra byggeår.

Vedlikehold
Hytten fremstår som normalt vedlikeholdt opp gjennom årene og er noe oppusset og oppgradert de senere år med bla. nytt kjøkken, oppmalte overflater og noe nye vinduer.

Hytten er tilbygd i 2001.

Tilbygg / modernisering

2001	Tilbygg	Tilbygg 2 soverom.
------	---------	--------------------

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Stedvis er det observert misfarging på taktekingen, rust/rennemerker fra beslag. Det mangler takfotbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør utføres nærmere undersøkelser av misfarging og rust/rennemerker for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer. Takfotbeslag bør monteres for å hindre vanninntrengning og forlenge takets levetid. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



! TG 2 Nedløp og beslag

Heldekkende beslag over pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler takrenner og takfotbeslag. Det er noe rust på pipebeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

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

Det bør monteres takrenner og takfotbeslag for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket og beskytte konstruksjonen mot fuktskader.

Rust på pipebeslaget bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og mulig lekkasje, som kan føre til skader på omkringliggende bygningsdeler.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i enkelt bindingsverk med isolasjons standard for byggeår.

Utvendig kledning av liggende falset panel i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Panelene er værslitte og oppsprukne, og det er ikke montert musebånd i nedre kant av konstruksjonen.

Merk: Dagens krav til tetthet og isolering er strengere enn de var da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting i nedre kant av kledningen, samt montere musebånd for å hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen.

Værslitte og oppsprukne paneler bør utbedres eller skiftes for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på kledningen. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktskader, råte og inntrenging av skadedyr.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Hytten har saltak av trekonstruksjon bestående av plassbygde tresperrer og trobord.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Undertaket er misfarget.

Det er begrenset lufting i takkonstruksjonen. Det er trykket isolasjon ut i raftekassen, og denne stikker ut i kassen på utsiden. Dette bør utbedres.

Det er registrert muselort på kaldloftet, noe som indikerer aktivitet fra skadedyr.

Det er stedvis misfarging på trobordene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Lufting/ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risiko for fuktskader og råte.

Isolasjon som er trykket ut i raftekassen bør fjernes eller tilpasses for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Tiltak mot skadedyr bør iverksettes for å hindre videre aktivitet fra mus, da dette kan føre til lukt, skade på isolasjon og elektriske anlegg.

Misfargede trobord bør følges opp for å avdekke eventuell fuktskade, og eventuelle skadde materialer bør skiftes ut for å unngå videre forringelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

2 vinduer er fra 2015, 1 vindu fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler stedvis beslag over eller under vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag over eller under vinduene for å hindre inntrengning av vann.

Manglende beslag kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid på vinduene.



! TG 2 Dører

Bygningen har enkel hovedytterdør i tre med panel i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren er treg å åpne og lukke, og har synlige tegn til slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Døren bør utbedres, justeres eller eventuelt byttes for å sikre god funksjon og hindre ytterligere slitasje.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt varmetap og ytterligere skade på dør og karm.



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mellom hytte og uthus/anneks er det en treplattning bygget av trykkipregnerte og malte materialer. Fundamenter av pilarer til mark. Tretrapp til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Treverket er værslitt, og det er registrert skjevheter i både konstruksjonen og pilarene. Rekkverk mangler.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Treverket bør vedlikeholdes og eventuelt skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og svekket bæreevne. Skjevheter i konstruksjon og pilarer bør rettes opp for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere skader. Rekkverk må monteres for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utedo

I forbindelse med anneks er det en tradisjonell utedo.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furugulv.

Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre avvik i form av ujevnheter og bruksslitasje, noe som anses som normalt for konstruksjonens alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Slitasje og ujevnheter vurderes som normale for konstruksjonens alder, og har lav konsekvensgrad.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, stubbgulv mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ujevnheter i stubbgulvet, stedvis noen åpninger som bør lukkes.

Måling er utført gjennom hele hytten.

Konsekvens/tiltak

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

Ujevnheter og åpninger i stubbgulvet bør utbedres for å sikre et jevnt underlag og forhindre trekk, varmetap eller skader på gulvkonstruksjonen.

Dersom åpningene ikke lukkes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader, skadedyr eller redusert komfort i rommet.



TG 1 Radon

Hytten står på pilarer og det er god gjennomstrømning av luft under hytten.

Tilstandsrapport

! TG 2 Pipe og ildsted

Hytten har elementpipe, vedovn i stue (ny i 2022) og sotluke/feieluke på utsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen er ikke pusset.

Det er en del rust på feieluken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipen bør pusses og rust på feieluken bør fjernes eller luken byttes ut. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brannsikkerhet, økt fare for fuktskader og forringelse av pipe og feieluke over tid.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt oppvask-kum i stål.

Det er steikovn/komfyr fra Primus med 4 bluss.

Kjøkken er et hyttekjøkken, det er ikke innlagt vann, avløp eller strøm og kjøkken er vurderet ut fra dette.

Årstall: 2001

Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er ikke avtrekk.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Ingen. Det er ikke innlagt vann.

Avløpsrør

Ingen. Det er ikke avløp.

TG 1 Ventilasjon

Hytten har kun naturlig ventilasjon.

Andre installasjoner

Solcellepanel på yttervegg med omformer/konverter og batteripakke plassert i gang.

TG ikke vurdert.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Hytten er utstyrt med håndbrannslukker og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av berg og jordmasser.

Fuktsikring og drenering

Ingen drenering, kun naturlig i terreng.

Tilstandsrapport

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter av betongrør på berg og noe støtte/trepilarer på stein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis er det registrert noe skjevhet i pilarene.

Deler av pilarene er utført i lettbetongstein som ikke er pusset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av skjeve pilarer og pussing av lettbetongstein for å sikre stabilitet og redusere risiko for videre setningsskader eller svekkelse av konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt fare for deformasjoner og redusert bæreevne over tid.



! TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrå og ansees som en naturtomt med naturlig vegetasjon.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygget har ikke innlagt vann eller avløp.

Oljetank

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Uthus/anneks



Anvendelse

Uthus/anneks.

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Uthus/anneks av enkel standard.

Vedlikehold

Bygget ansees som enkelt vedlikeholdt opp gjennom årene og har noe oppgraderingsbehov.

Beskrivelse

Uthus/anneks bestående av lager-rom, innredet rom og utedo.

Bygget er fundamentert direkte til mark på pilarer.

Yttervegger i enkelt bindingsverk med liggende trekledning i malt utførelse.

Saltak av trebjelker tekket med metallplater.

Overbygd inngangsparti.

Vinduer med 2 lags glass i treramme. Ytterdør i tre i malt utførelse.

Innvendig gulv med belegg og tregulv. Vegger av panel og malt panel. Himlinger av panel og malt panel.

- Noe skjevheter og provisorisk løsning på fundamentering.
- Mangler takrenner og nedløp. Noe skjevheter i gulv.
- Bygningen har noe vedlikeholdsbehov.
- Stubbgulv/plater henger stedvis under bygg og må utbedres.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

39 m²/39 m²

Fritidsbolig: Entré, Stue/kjøkken, 2 Soverom

Andre bygg: Uthus/anneks

Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 000 000

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

850 000

Konklusjon markedsverdi

850 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nordstrømvatnet 32 ,8519 NARVIK 45 m² 1982 2 sov	04-08-2022	1 200 000	1 210 000		1 210 000	26 889
2 Nordstrømvatnet 56 ,8519 NARVIK 64 m² 1988 3 sov	12-08-2024	1 500 000	1 650 000		1 650 000	25 385
3 Geitvassdraget 105 ,8519 NARVIK 68 m² 1986 3 sov	15-01-2019	1 500 000	1 500 000		1 500 000	22 059
4 Bjørnfjellplatået 95 ,8519 NARVIK 58 m² 1990 2 sov	08-05-2025	1 350 000	1 225 000		1 225 000	21 121
5 Pettersenvatnet 11 ,8519 NARVIK 36 m² 1991 2 sov	11-10-2017	750 000	750 000		750 000	20 833
6 Geitvassdraget 105 ,8519 NARVIK 68 m² 1986 3 sov	02-03-2025	1 450 000	1 415 000		1 415 000	20 809
7 Geitvassdraget 68 ,8519 NARVIK 53 m² 1986 2 sov	26-08-2021	1 050 000	1 000 000		1 000 000	18 868
8 Pettersenvatnet 37 ,8519 NARVIK 41 m² 1966 2 sov	30-10-2022	800 000	750 000		750 000	18 293

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter/eiendomskatt.	Kr.	1 914
Forsikring (Stipulert)	Kr.	6 780
Festeavgift Statskog, reguleres i 2026.	Kr.	1 484
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	10 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	700 000

Uthus/anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Uthus/anneks	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 790 000

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.	200 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

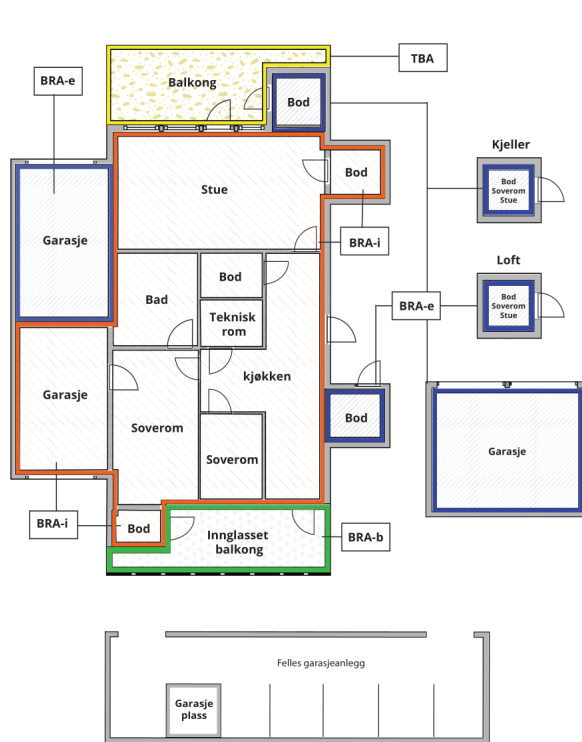
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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 boder
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 byggtetnisk 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.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	39			39	19
SUM	39				19
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		

Kommentar

Areal fordeler seg på:

1 etasje: Entré/gang, Stue/kjøkken, 2 soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt, det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiv.

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:

Uthus/anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Bod, alkove	

Kommentar

Areal fordeler seg på:

1 etasje: Bod og innredet rom. Utedo.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger. Byggeår er ukjent.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	39	0
Uthus/anneks	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Mads Parten	Takstingeniør
	Ylva Nillsson	Eiers representant

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	87	1	348	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
---------	---------------	-----------------	------------

Geitvassdraget 101

Hjemmelshaver

Pleym Markus Mikalsen 1/1 (gjelder feste)

Kommentar

Punktfestet tomt.

Bortfester: Statskog Sf.

Inngått: 1966

Varighet: Inntil videre (oppgitt av Statskog)

Reguleres: hvert 10 år, neste regulering 2026.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende Ved øvre del av Geitvann i et område med spredt hyttebebyggelse. Kort vei til Geitvannet. Gode jakt og fiskemuligheter i nærliggende område og i Sverige.

Kort avstand til Riksgrensen med grensehandel og skianlegg. Normale solforhold. Utsikt over nærområdet. Parkering ved E-10, derfra er det sti frem til eiendommen.

Adkomstvei

Parkering ved E-10, derfra er det sti frem til eiendommen på ca. 300 meter. Ski om vinteren.

Tilknytning vann

Ingen.

Tilknytning avløp

Ingen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til natur og fritidsbebyggelse.

Om tomten

Punktfeste tomt.

Tomten er skrå og ansees som en naturtomt med naturlig vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for ansettelsen av eiendommens verdi.

Eier opplyser at det ikke er synlige feil og mangler som ikke er opplyst i taksten.

Bebyggelsen

På eiendommen står det en fritidsbolig i 1 etasje samt et uthus/anneks m/utedo.

Konsesjonsplikt

Nei.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
266 100	2025	Grunnlag for beregning av eiendomskatt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende Forsikring	1279011	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/FS2028>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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