

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Anneks
 Møllerhaugen 0, 9322
 MÅLSELV kommune
 gnr. 62, bnr. 41

Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 03.09.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 20060-1963

Referansenummer: RY1136

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Christer Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



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.

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 ca. 1.000 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, 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 Christer Solli
Uavhengig Takstingeniør
tom@bratakst.no
414 96 947

Medansvarlig

Anders Killie Solli

Anders Killie Solli
Uavhengig Takstingeniør
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 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 straktiltak 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 - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner og nedløp av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Altan- og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke.
Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.
Platt- og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke.
Rekkverk av malt treverk. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe, vedovn og feieluke.
Boligen har lakkert leder.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Innvendige gasslanger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har panel på veggene, gulv av furu og panel i taket.
Rommet inneholder servant, og forbrenningstoalett med urinaldel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har gassfyrt varmtvannstank. Varmtvannstanken er ikke funksjonstestet og er derfor vurdert ut fra alder.
Røykvarsler og håndbokser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Boligen har pilarer av tre.
Boligen ligger i lett skrånende terreng.

Anneks - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra

takfot i stige.

Takrenner og nedløp av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har to isolerte stålpiper en vedovn og en vedfyrt badstueovn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har naturlig ventilasjon.
Røykvarsler og håndbokser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Boligen har pilarer av tre.
Boligen ligger i lett skrånende terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	80 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	80 m ²
Totalpris	1 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

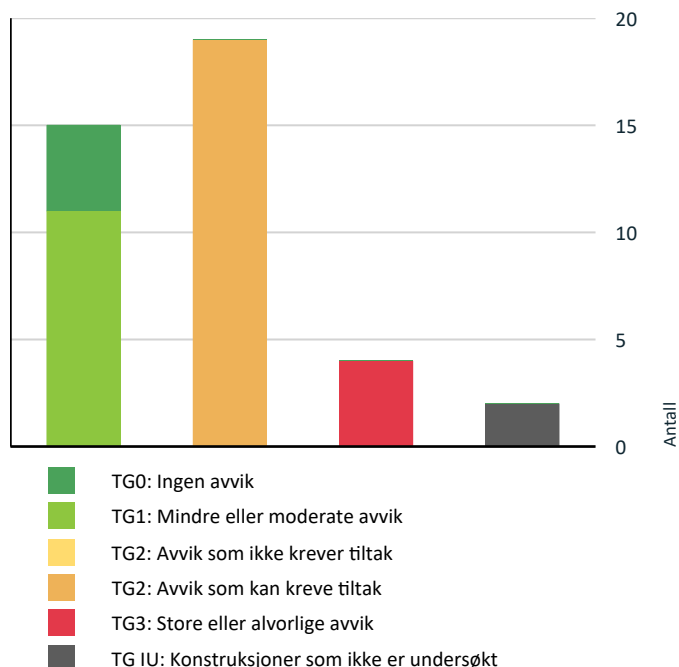
På plantegninger har bod og toalettrom byttet plass.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

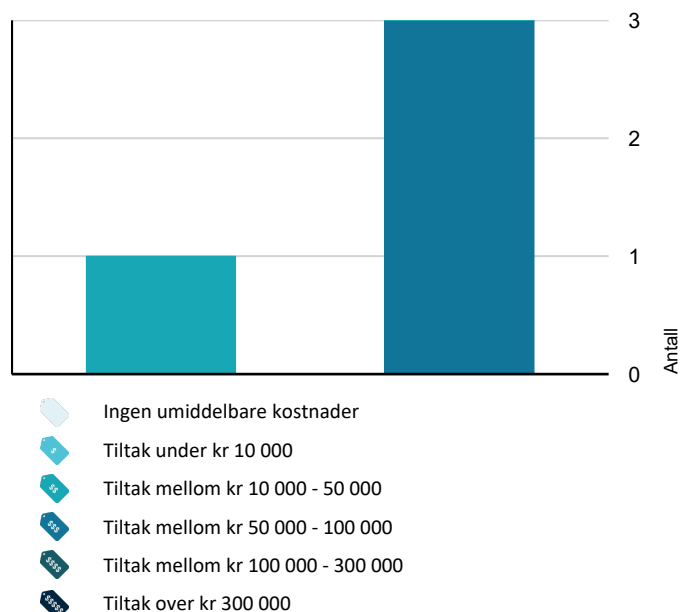
Sammendrag av boligens tilstand

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

Formålet med denne takseringen er salg av eiendom. Oppdragsgiver er Eirin Nilsen, som også er hjemmelshaver. Det finnes ingen tidligere tilstandsrapporter eller takster. 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. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Takseringsmetode

Verdien fastsettes etter sammenligningsmetode.

Habilitet

Takstingeniør for oppdraget er Tom Christer Solli. Tom Christer Solli er utdannet takstingeniør og under utdanning ved Norges eiendomsakademi innenfor flere takseringsretninger. Utdanningen for tilstandsrapportering er ferdigstilt og godkjent av Norsk Takst. Inntil videre er Tom Christer Solli takstfullmektig under Anders Killie Solli, som er TEGoVA-godkjent takstingeniør og byggmester. Det er ikke tidligere utført oppdrag for eiendommen, hjemmelshaver eller rekvirent. Honoraret er avtalt på forhånd, uavhengig av takstresultatet. Takstingeniøren er uavhengig. Vurderingene om uavhengighet er gjort med bakgrunn i Norsk Taksts etiske retningslinjer og EVS 2025.

Forutsetninger og begrensninger

Befaringen ble gjennomført som visuell inspeksjon uten inngrep. Værforhold under befaringen var oppholdsvær, med en temperatur på 16 °C og normale lysforhold. Boligen var møblert, noe som kan ha påvirket vurderingen. Hjemmelshaverens samboer var til stede under befaringen.

Dokumentasjon og kilder

Det er benyttet informasjon fra grunnbok og matrikkel. Egenerklæring fra hjemmelshaver er fremlagt. Viktig informasjon til brukerne av rapporten Rapporten er gyldig i 12 måneder. Gyldigheten verifiseres ved scanning av QR-koden på rapportens forside.

Viktig informasjon

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.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng, noe som medfører økt vannpåkjenning mot nærtliggende søyler, det er påvist skader på takrennenedløp. Det er ikke montert snøfangere på takflater hvor det er fare for at folk kan ferdes under. Det mangler godkjent, fastmontert takstige eller taktrinn opp til skorsteinen.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er ikke montert rekkverk.
Konstruksjonene har skjevheter.

Ved inspeksjon av altanen er det påvist skjevheter, og det er ikke montert rekkverk. Ved normal gange oppleves bevegelse i altanen. Terrassebordene er ikke tilstrekkelig festet enkelte steder.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk ved trappetrinn, noe som medfører økt risiko for fallulykker og ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav til sikkerhet.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av utvendig i taktekking har jeg påvist at mansjetter rundt pipe og rørgjennomføring er slitt.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Ved inspeksjon av vinduene er det påvist at det mangler oppbrett på beslagene, og at omrammingen går helt ned til beslaget.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Ved inspeksjon av dørene er det påvist at hovedytterdøren er utett og tar i karmen ved åpning og lukking. Balkongdøren er også noe skjev. Det er ikke montert tropper over skruene på dørkarmen.

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

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

Målinger på kjøkkenet viser et høydeforskjell på ca. 15 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

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

Tomteforhold > Pilarer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av pilarene er det påvist at enkelte har skjevheter, og at drager ikke er skjøtet over pilarene. Dette kan sees i sammenheng med innvendige forhold.

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

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Anneks

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Ved inspeksjon av platt og trapp er det påvist at det mangler rekkverk ved platten til boden og i trappen. Rekkverket som er montert ved platten til annekset har en høyde som er under dagens forskriftskrav til rekkverk.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger på viser høydeforskjell på ca. 16 mm.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Ved inspeksjon av taktekkningen er det påvist at deler av pakningen under mønebeslaget er løs.

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

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

Nedløpene er avsluttet over terreng, noe som medfører økt vannpåkjenning mot fundamentene.

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

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Ved tilfeldig stikktakning er det påvist at vinduer er vanskelig å åpne. Ved inspeksjon av vinduene er det påvist at det mangler oppbrett på beslagene, og at omrammingen går helt ned til beslaget.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Døren til boden tar i karmen ved åpning og lukking.

Døren til annekset har skader. Det er påført silikon over sprekken for å redusere risikoen for videre skader.

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

Det er avvik:

Inspeksjon av innvendig overflater er det påvist at gulvbelegget er løst og bulkete.

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

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

Ildfast stein har sprekker.

Ved inspeksjon av pipe og ildsted har jeg påvist at det er sprekker ildfast stein og at det er tegn til fukt innsikt rundt pipen.

! Tomteforhold > Pilarer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av annekset er det påvist skjevheter i gulvet og et vindu som tar i karmen. Dette tyder på at det kan være bevegelse i annekset.

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

Det er avvik:

Ved inspeksjon av kjøkkenet har jeg påvist at skapdørene er skjeve, og at benkeplaten er skjøtet to steder ved vasken.

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

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Det er kun naturlig ventilasjon via vinduet.

! Spesialrom > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av badstuen er det påvist at gulvbelegget er løst, og at sluken er montert oppå gulvbelegget.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar

Opplysningen om byggeår er hentet fra tidligere takst.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takstigen, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Vurdering av avvik:

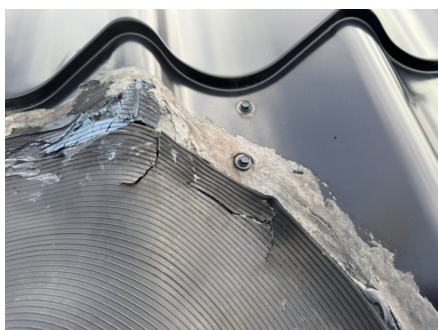
- Det er avvik:

Ved inspeksjon av utvendig i takteking har jeg påvist at mansjetter rundt pipe og rørgjennomføring er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendige mansjetter bør utbedres for å sikre at taktekingen er tett. Konsekvensen av utette gjennomføringer er økt risiko for fuktskader på underliggende konstruksjoner.



Slitt mansjett.



Slitt mansjett.



Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

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

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng, noe som medfører økt vannpåkjenning mot nærliggende søyler, det er påvist skader på takrennenedløp. Det er ikke montert snøfangere på takflater hvor det er fare for at folk kan ferdes under. Det mangler godkjent, fastmontert takstige eller taktrinn opp til skorsteinen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Konsekvens av manglende takstige er at pipen ikke kan feies og det vil bli ilagt fyringsforbud på fyringsanlegget. Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker og utstyr ved takras. Det anbefales at snøfangere monteres der mennesker kan ferdes. Før snøfangere monteres må det gjøres en vurdering av om takkonstruksjonen vil tåle endret belastning. Feil ved takrenner og nedløp utsetter fasader for unødvendig mye vann, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden til nærliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Takrennenedløp er skadet.



Det er ikke montert snøfangere hvor folk kan ferdes.



Det er ikke montert takstige.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Ved inspeksjon av vinduene er det påvist at det mangler oppbrett på beslagene, og at omrammingen går helt ned til beslaget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres korrekt oppbrett på beslagene, og omrammingen bør avsluttes over beslaget for å hindre vanninntrengning. Manglende oppbrett og feil avslutning øker risikoen for fuktskader i omrammingen, noe som kan føre til råte og redusert levetid på vinduene.



Det er ikke oppbrett på beslagene og omrammingen går helt ned til beslaget.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ved inspeksjon av dørene er det påvist at hovedytterdøren er utett og tar i karmen ved åpning og lukking. Balkongdøren er også noe skjev. Det er ikke montert tropper over skruene på dørkarmen.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dørene bør justeres for å redusere risikoen for slitasje, varmetap og trekk. Dersom utbedring ikke utføres, kan det oppstå økt energiforbruk, redusert bokomfort og skade på dør og karm over tid.



Utett mellom karm og dørblad.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Altan- og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Ved inspeksjon av altanen er det påvist skjevheter, og det er ikke montert rekkverk. Ved normal gange oppleves bevegelse i altanen. Terrassebordene er ikke tilstrekkelig festet enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

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

Det må monteres rekkverk, terrassebordene må festes tilstrekkelig, og skjevheter må rettes opp for å sikre konstruksjonens stabilitet og brukssikkerhet. Påviste skjevheter kan skyldes setninger i fundamentet, noe som kan medføre ytterligere bevegelser og skade på konstruksjonen over tid. Manglende rekkverk gir økt fare for fallulykker, spesielt for barn og eldre, og kan føre til alvorlige personskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er ikke montert rekkverk på altanen.



Eksempel på terrassebord som ikke er tilstrekkelig skrudd fast.



Skjevheter.

Utvendige trapper

Platt- og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt treverk. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk ved trappetrinn, noe som medfører økt risiko for fallulykker og ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav til sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres for å oppfylle forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker og personskader. Manglende rekkverk medfører økt fare for ulykker, spesielt for barn og eldre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er ikke montert rekkverk ved trappetrinn.

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Målinger på kjøkkenet viser et høydeforskjell på ca. 15 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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.



Måling ved kjøkkenet.



Måling ca to meter fra kjøkkenet.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og feieluke.

Tilstandsrapport



Ildstedet.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert leder.



Leider opp til hemsen.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas justering av dører som tar i karm for å unngå økt slitasje på dørblad og karm. Manglende tiltak kan føre til skader og redusert funksjon på dørene.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Det er en skade ved vasken, som er festet med silikon. Jeg anbefaler at dette følges opp jevnlig.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilatoren.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har panel på veggene, gulv av furu og panel i taket. Rommet inneholder servant, og forbrenningstoalett med urinaldel.

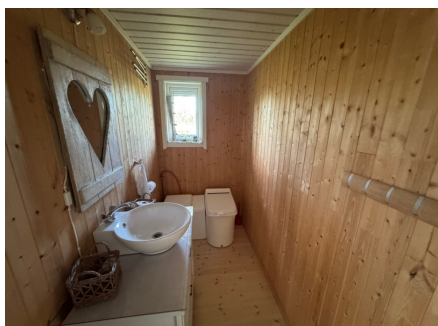
Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Dårlig ventilasjon kan føre til opphopning av fuktighet og dårlig lukt, noe som kan påvirke innneklimaet negativt.



Toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har gassfyrt varmtvannstank. Varmtvannstanken er ikke funksjonstestet og er derfor vurdert ut fra alder.

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 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.

Røykvarsler og håndsokker.

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?

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



Røykvarsler og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Pilarer

Boligen har pilarer av tre. Rekvirent opplyser om at boligen kan bevege seg litt ved årstiden. Eier opplyser om at det er isolert rundt en søyle under boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av pilarene er det påvist at enkelte har skjevheter, og at drager ikke er skjøtet over pilarene. Dette kan sees i sammenheng med innvendige forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å avstive og frostsikre pilarene, samt utbedre skjøten på drageren for å redusere risikoen for ytterligere skjevheter og bevegelse i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økte bevegelser og skader på bygningen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.



Eksempel på skjeve pilarer.



Drager er ikke skjøtet over pilar.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i lett skrånende terreng.



Terrengforhold.

Tilstandsrapport

ANNEKS



Byggeår
2015

Kommentar
Opplysningen om byggeår er hentet fra tidligere takst.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av taktekingen er det påvist at deler av pakningen under mønebeslaget er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pakningen under mønebeslaget bør festes eller skiftes ut for å hindre vanninntrengning til undertaket. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Pakning under mønebeslaget er løst.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

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

Nedløpene er avsluttet over terreng, noe som medfører økt vannpåkjenning mot fundamentene.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør monteres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å unngå fyringsforbud og sikre at pipen kan feies i henhold til forskrift. Nedløp bør ledes bort fra grunnmur for å redusere vannpåkjenning mot fundamenter og hindre fuktskader og redusert levetid på nærliggende konstruksjoner.



Det er ikke montert takstiger til pipene.



Takrennenedløp er avsluttet ved søyle.



Løs takrennekrok.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det må monteres musesperre for å hindre gnagere tilkomst til skjulte deler av konstruksjonen.



Det er ikke montert musesperre i nedkanten av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Ved tilfeldig stikktakning er det påvist at vinduer er vanskelig å åpne. Ved inspeksjon av vinduene er det påvist at det mangler oppbrett på beslagene, og at omrammingen går helt ned til beslaget.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Det bør etableres korrekt oppbrett på beslagene, og omrammingen bør avsluttes over beslaget for å hindre vanninntrengning. Manglende oppbrett og feil avslutning øker risikoen for fuktskader i omrammingen, noe som kan føre til råte og redusert levetid på vinduene.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Døren til boden tar i karmen ved åpning og lukking.

Døren til annekset har skader. Det er påført silikon over sprekken for å redusere risikoen for videre skader.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Døren til boden bør justeres for å unngå at den tar i karmen, noe som vil redusere slitasje og sikre bedre funksjonalitet. Skader på døren til annekset bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid. Utettheter mellom dør og karm bør tettes for å unngå kald trekk og sikre tilfredsstillende tetthet.



Utett mellom dør og karm.



Silikon over sprekken i døren.

TG 3 Utvendige trapper

Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra annekset. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Ved inspeksjon av platt og trapp er det påvist at det mangler rekkverk ved platten til boden og i trappen. Rekkverket som er montert ved platten til annekset har en høyde som er under dagens forskriftskrav til rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Det bør monteres rekkverk ved platten til boden og i trappen, samt øke høyden på eksisterende rekkverk ved platten til annekset slik at det tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav. Manglende eller for lave rekkverk medfører økt risiko for fall og personskafer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er ikke montert rekkverk i trappen.



Det er ikke montert rekkverk ved platten.



Rekkverkshøyden ved trappen.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

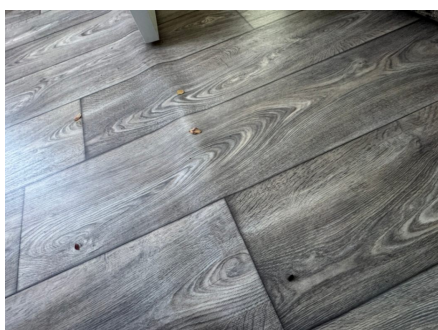
- Det er avvik:

Inspeksjon av innvendig overflater er det påvist at gulvbelegget er løst og bulkete.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvbelegget bør festes eller skiftes ut for å utbedre avviket, da løst og bulkete gulvbelegg kan føre til økt slitasje.



Løst å bulkete gulvbelegg.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

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.

Målinger på viser høydeforskjell på ca. 16 mm.

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.



Målinger i annekset.



Målinger i annekset.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har to isolerte stålpiper en vedovn og en vedfyrt badstueovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Ved inspeksjon av pipe og ildsted har jeg påvist at det er sprekker ildfast stein og at det er tegn til fukt innsikt rundt pipen.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Det anbefales at ildfast stein i ovnen byttes ut for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere skader. Det bør også monteres regnhatt på pipen for å hindre vanninntrenging, da fukt fører til rust.



Rust på ildstedet.



Sprekk i ildfast stein.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved inspeksjon av kjøkkenet har jeg påvist at skapdørene er skjeve, og at benkeplaten er skjøtet to steder ved vasken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skapfronter bør justeres for å sikre funksjonalitet og estetikk. Skjøtene i benkeplaten ved vasken bør følges opp, da dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom vann trenger inn i skjøtene.



Kjøkkenet.



Ufagmessig utførelse av benkeplate.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Det er kun naturlig ventilasjon via vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Uten tilstrekkelig avtrekk kan fett, røyk og lukt fra matlagingen hope seg opp i kjøkkenet, noe som kan føre til dårlig innemiljø og økt risiko for fuktskader.



SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Badstue

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av badstuen er det påvist at gulvbelegget er løst, og at sluken er montert oppå gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak

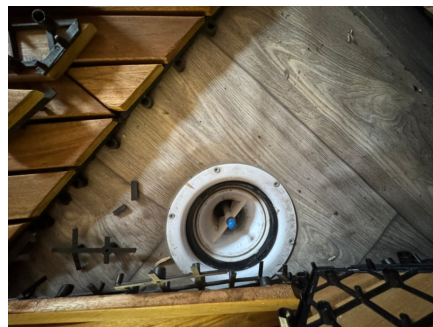
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Gulvbelegget bør utbedres, og sluken bør monteres under gulvbelegget med klemring for å sikre korrekt tetting og forhindre vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for fuktskader, råte og muggdannelse i gulvkonstruksjonen ved vannpåkjenning.



Badstu.



Sluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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.

Røykvarsler og håndslukker.

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



Røykvarsler.



Håndslukker.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Pilarer

Boligen har pilarer av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av annekset er det påvist skjevheter i gulvet og et vindu som tar i karmen. Dette tyder på at det kan være bevegelse i annekset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at pilarene avstives for å forhindre videre skjevhet og sikre stabilitet i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere setninger eller skader på bygningen.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i lett skrånende terreng.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

80 m²/69 m²

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

Anneks: Stue/kjøkken, Soverom, Bod, Badstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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 2 650 000

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

1 950 000

Konklusjon markedsverdi

1 950 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. 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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 5526-16/591/0/0 ,9310 SØRREISA 51 m ² 1995 2 sov	16-09-2019	1 000 000	1 350 000		1 350 000	26 471
2 5524-62/16/0/0 ,9322 KARLSTAD 56 m ² 2002 2 sov	19-08-2024	1 400 000	1 400 000		1 400 000	25 000
3 5526-16/721/0/0 ,9310 SØRREISA 57 m ² 2010 3 sov	07-08-2025	1 450 000	1 400 000		1 400 000	24 561
4 5526-16/585/0/0 ,9310 SØRREISA 69 m ² 1994 4 sov	04-08-2025	1 850 000	1 670 000		1 670 000	23 521
5 Andsvatnveien 1054 ,9310 SØRREISA 59 m ² 1998 2 sov	12-01-2025	1 350 000	1 200 000		1 200 000	20 339
6 5524-62/29/0/0 ,9322 KARLSTAD 74 m ² 2008 3 sov	29-09-2024	1 390 000	1 390 000		1 390 000	18 784

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

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 215 172
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 900 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 400 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomtverdi	Kr.	250 000
------------------	-----	---------

Beregnet tomtverdi	Kr.	250 000
---------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomteverdien inkluderer verdien av råtomten, hensyntatt dagens planstatus, tilført infrastruktur som vei, vann, avløp, internett, strøm m.m.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 650 000
--	------------	------------------

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

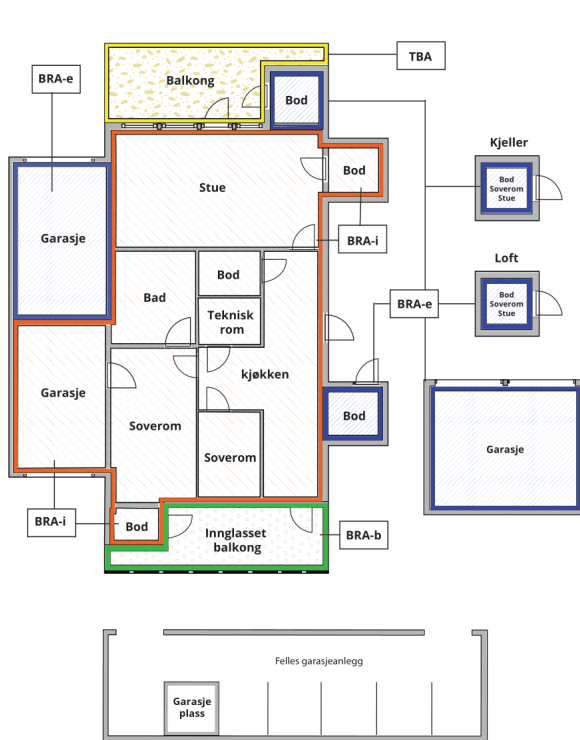
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	52			52	23		52
Hems						13	13
SUM	52				23	13	65
SUM BRA	52						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, bod, vindfang, toalettrom, soverom, soverom 2		
Hems			

Kommentar

Takhøyden er ca 2,16 meter utenom stuen og kjøkkenet.
Arealet av TBA er målene av altanen og trappen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: På plantegninger har bod og toalettrom byttet plass.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	17	11		28	8
SUM	17	11			8
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom	Bod, badstue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	49	3
Anneks	20	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2025	Tom Christer Solli Thomas Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5524 MÅLSELV	62	41		0	635.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Møllerhaugen 0							
Hjemmelshaver Nilsen Eirin							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via skogsbilvei. Hytteeier må betale årlig avgift.

Tilknytning vann

Boligen har innlagt bruksvann som samles fra taket. Drikkevann tas med.

Tilknytning avløp

Det er ikke etablert avløpsordning.

Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse. Plannavn Storli Hyttefelt.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Rettigheter på 5524-62/1. 2010/56330-3/200. BESTEMMELSE OM PARKERING. 25.01.2010 RETTIGHETSHAVER: KNR:5524 GNR:62 BNR:41. 2010/56330-2/200 BESTEMMELSE OM VEG. 25.01.2010 RETTIGHETSHAVER: KNR:5524 GNR:62 BNR:41.

Solcelle

Boligen har solcellepanel.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 600 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sum-it				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.09.2025		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	

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/RV1136>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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