



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Nordnes 26, 9841 TANA

 TANA kommune

gnr. 14, bnr. 68

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 13.06.2024

Rapportdato: 26.07.2024

Oppdragsnr.: 22334-1005

Referansenummer: GP1673

Autorisert foretak: Lindseth Takst AS

Vår ref: Frank Steve
Lindseth



BMTF



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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Frank Steve Lindseth', is written over a horizontal line.

Frank Steve Lindseth
Uavhengig Takstingeniør
frank@lindsethtakst.no
+4795083200



byggebistand

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen med anneks , badstuebygg og utebod , bygd med tømmer vegger , åstak og ståltakplater som taktekke på fritidsboligen . Øvrige tak med takshingel . Tømmervegger med en del tørkesprekker. Forholdsvis nyetablert bad/vaskerom (2017) Bygningene på eiendommen fremstår som jevnlig vedlikeholdt gjennom tiden . Bygningsmassen fremstår i forholdsvis god stand

Fritidsbolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur med lettklinkerblokker , grunnmuren er utvendig pusset
Utvendig tømmervegger
Taktekking av ståltakpanner
Takrenner i stål.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene består av tregulv og vinylbelegg
Veggene består av tømmervegger , trepanel, og malte overflater.
Himling består av panel

VÅTROM

[Gå til side](#)

Gulv med vinylbelegg.
Vegger med baderomsplater og malte plater.
Himlinger med panel

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av malte overflater og benkeplate i laminat.
Frittstående hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat opparbeidet tomt

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	84 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	47 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Anneks

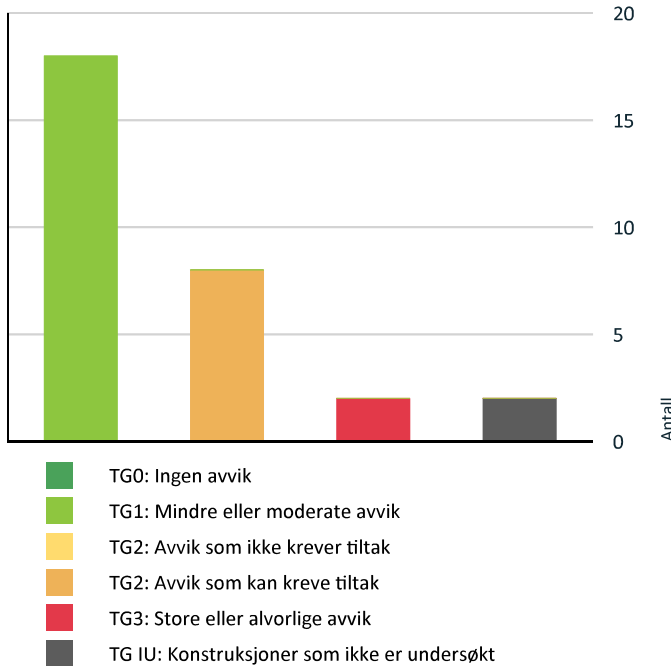
- Det foreligger ikke tegninger

Badstuebygg

- Det foreligger ikke tegninger

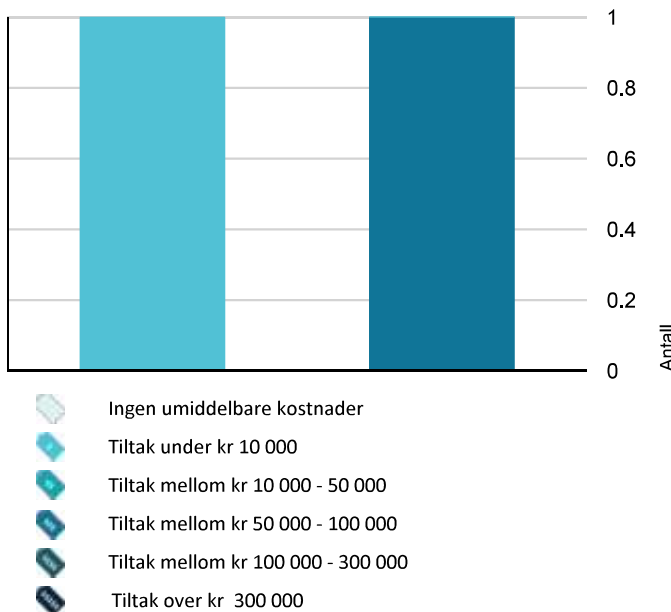
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1986

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisert	Modernisering av innvendige flater
2011	Tilbygg	Tilbygg 9m2

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen fremstår som forholdsvis nytt

Årstall: 2011 **Kilde:** Rekvirent



Nedløp og beslag

Takrenner og beslag av stål

Årstall: 2011 **Kilde:** Rekvirent



Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon i av tømmer , tilbygg bygd med bindingsverk av tre , med liggende utvendig kledning

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Bordkledningen går helt til bakken og ligger stedvis under til-fyllingen mot grunnmuren

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Justering av terrenget må utføres , for å unngå skader ved fukt inn i veggkonstruksjonen



Tilstandsrapport

TO-1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Åstak av tre med rundtømmer som åser (bæring av takkonstruksjonen)



TO-2 Vinduer

Malt utvendig, lakkert innvendig med 2-lagsglass

Vurdering av avvik:

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

Enkelte vinduer er vanskelig å åpne ,

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Vindu på soverommet må justeres



TO-1 Dører

Forholdvis ny hoveddør ukjent årstall



TO-1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaplatt bygd på bakken ved inngang og mot sør, ukjent årstall for byggingen



INNENDIG

TO-2 Overflater

Furugulv og vinylbelegg på gulver, på vegger er det trepanel og tømmervegger , himlinger med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

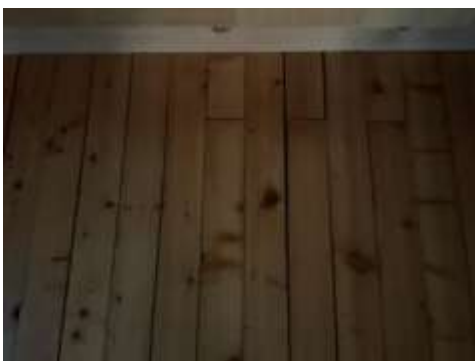
Tørkesprekker på tømmervegger. spor etter fukt i tømmervegger , samt store sprekker i furugulvet

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Furugulvet bør vurderes skiftet. på grunn av store sprekker, tidligere spor etter fuktgjennomslag/misfarging i tømmervegger bør undersøkes nærmere. Sprekker i tømmervegger vurderes tettet



T03 Etasjeskille/gulv mot grunn

Usikker på om det er bjelkelag på gulvet, mest sannsynlig er gulvet langt som tilfarergulv med bjelker rett på avrettet grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

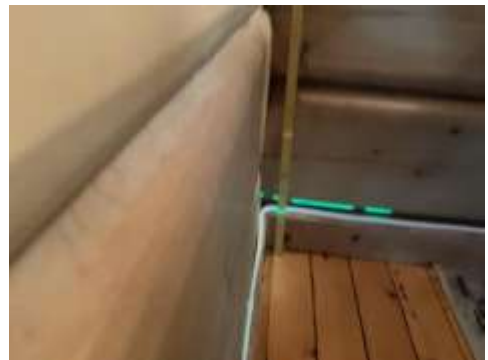
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. på gulvet i stue/kjøkken

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



T02 Radon

Radonmåling, sannsynligvis ikke utført

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling eller at det er montert radonduk på fritidsboligen

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør foretas for å være sikker på at ikke radonfare i området. Radongass kan medføre helsemessige plager

TO-1 Pipe og ildsted

Stålpipes og vedovn ukjent årstall, ingen nevneverdig avvik påvist



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerommet etablert i 2016, ingen dokumentasjon for arbeidene fremlagt

Årstall: 2016 Kilde: Rekvirent

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO-1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater montert i våtsone, og malte veggplater på øvrige vegger, trepanel på himlinger

Årstall: 2016 Kilde: Rekvirent



ETASJE > BAD/VASKEROM

TO-2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Vinylbelegg på gulv . Det er påvist mangelfull klemlist ved dørterskel. for å hindre eventuelt vanninnslag i enden på gulvbelegget .ved en vet. lekkasje

Årstall: 2016 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist manglende fallforhold til sluk

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres fall til sluk på hele rommet , for avrenning av vann ved en eventuell lekkasje



ETASJE > BAD/VASKEROM

TO2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvbelegg fungerer som membran på gulv. sluk av ukjent merke , montert under dusjkabinett og ikke tilgjengelig for inspeksjon

Årstall: 2016 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk montert under dusjkabinett og er dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon eller rengjøring

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres tilgang for rengjøring og inspeksjon av sluk. Ved manglende rengjøring kan sluket gå tett , dette kan medføre overflatevann fra sluket på gulvet



ETASJE > BAD/VASKEROM

TO1 Sanitærutstyr og innredning

Ingen nevneverdige feil eller mangler påvist på sanitær og innredning

Årstall: 2016 **Kilde:** Rekvirent



ETASJE > BAD/VASKEROM

TO1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte på vegg

Årstall: 2016 **Kilde:** Rekvirent

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning ikke foretatt bakgrunn for dette , tilstøtende vegger av tømmer ,samt alle vann og avløpsrør, synlig inne i våtrommet

Årstall: 2016 Kilde: Rekvirent

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter , ukjent årstall for innredningen , innredning fremstår som i ok stand

Årstall: 2008 Kilde: Rekvirent



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator i stål utførsel

Årstall: 2008 Kilde: Rekvirent



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør i stål utførsel , synlig/åpnet montert på bad/vaskerom

Årstall: 2016 Kilde: Rekvirent



Tilstandsrapport



TG-1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast synlige montert på bad/vaskerom

Årstall: 2016

TG-1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte på våtrommet



TG-1 Varmtvannstank

Varmtvannstank montert på bad/vaskerom

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG-1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1986
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Inntak , og endringer av anlegget
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Elektrisk anlegg endret og kontrollert av Tana Installasjon. ingen tegn til avvik

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

TO 3

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.

Det er ikke påvist brannslukker i fritidsboligen

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Røykvarsler påvist i stue/kjøkken
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Ingen skader påvist

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn sannsynligvis av løsmasser

Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Det er sannsynligvis ikke etablert drenering rundt boligen fritidsboligen

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av pusset lettklinkerblokker

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist sprekkdannelser i pussen på grunnmuren, sannsynlig årsak vannansamling og frostsprenging

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Løs puss bør fjernes og ny puss påføres



Tilstandsrapport

1 TO 2 Terrengforhold

Boligen står i forholdsvis flatt terreng. Det ikke tilstrekkelig fall fra grunnmuren, som kan være utsatt for vanntilsig

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget rundt bygning er flat eller heller litt inn mot grunnmuren ,

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengforholdene bør justeres. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur/dekke, nemlig at det er helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.



1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann tilkoblet Masjok vannverk AL , ukjent årstall for tilkobling , sannsynligvis 2016

1 TO 1 Septiktank

Septiktank med slamavskiller til grøft

Årstall: 2016 Kilde: Rekvirent

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1996

Kommentar

Usikkert eksakt byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utehus bygd på pilar med bjelkelag som etasjeskille mot grunn. Utvendige vegger av tømmer , saltak av tre med singel som taktekke



Anneks



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Usikkert eksakt byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks bygd på pilar med bjelkelag som etasjeskille mot grunn. Utvendige vegger av tømmer , saltak av tre med singel som taktekke

,

Badstuebygg



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

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

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Badstuebygg med bod bygd på pilar med bjelkelag som etasjeskille mot grunn. Utvendige vegger av tømmer , saltak av tre med singel som taktekke

,

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

47 m²/47 m²

Fritidsbolig: Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Entré

Andre bygg: Uthus, Anneks, Badstuebygg
Bruksareal andre bygg: 37 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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 3 050 000

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

1 750 000

Konklusjon markedsverdi

1 750 000

Markedsvurdering

Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi(markedsverdi) av eiendommen, slik den framstår på befaringsdagen, solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Markedsverdi er også vurdert i forhold til størrelse, vedlikehold, standard, og beliggenhet. Arbeidsmarkedet, renten og tilgangen på nye tomter og boliger er også viktige faktorer i boligmarkedet. Det er få eller ingen registrerte sammenlignbare salg i nærheten. Markedsverdien er satt etter beste skjønn

Beregninger

Årlige kostnader		
Årlig vannavgift og tømming septiktank antatt	Kr.	10 000
Forsikringer antatt	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 000
Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 550 000
Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	
Anneks		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	130 000
Badstuebygg		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Badstuebygg	Kr.	140 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 820 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 050 000

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

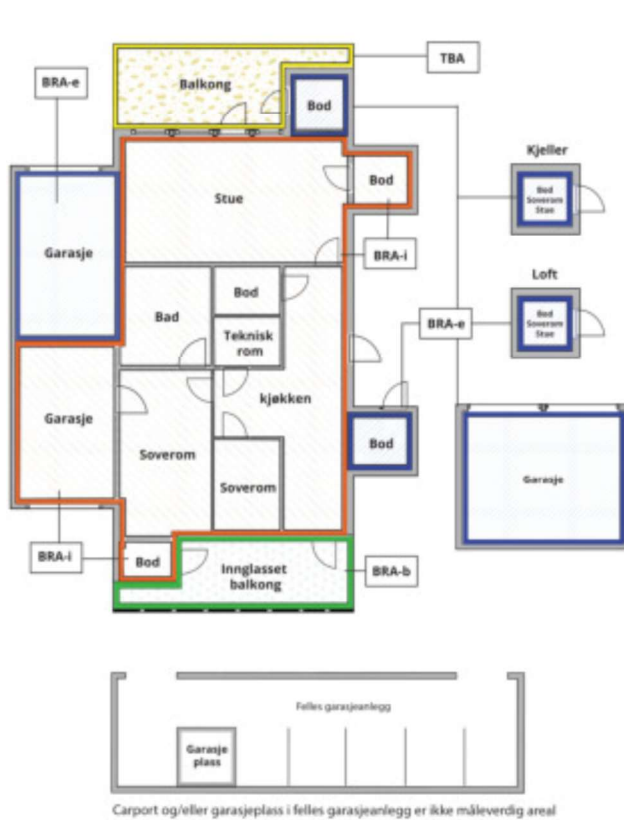
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinn deling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	47			47	23		47
SUM	47				23		47
SUM BRA	47						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom 2, Entré , Soverom		

Kommentar

Areal måling er utført med avstandsmåler/laser.

Det er bruken av rommet ved befaring som definerer rommene, rommene kan likevel være i strid med byggeteknisk forskrifter og mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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

Ny arealstandard

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)				
Etasje	13			13	5		13
SUM	13				5		13
SUM BRA	13						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Anneks

Ny arealstandard

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)				
Etasje	11			11	5		11
SUM	11				5		11
SUM BRA	11						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Kommentar

Areal måling er utført med avstandsmåler/laser.

Det er bruken av rommet ved befaring som definerer rommene, rommene kan likevel være i strid med byggeteknisk forskrifter og mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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:

Badstuebygg

Ny arealstandard

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)				
Etasje	13			13	28		13
SUM	13				28		13
SUM BRA	13						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Badstue , Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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	47	0
Uthus	0	13
Anneks	11	0
Badstuebygg	6	7

Kommentar

Anneks

Badstuebygg

Areal måling er utført med avstandsmåler/laser.

Det er bruken av rommet ved befaring som definerer rommene, rommene kan likevel være i strid med byggt teknisk forskrifter og mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2024	Frank Steve Lindseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5628 TANA	14	68		0	581 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordnes 26

Hjemmelshaver

Eggertsson Albert Már, Hraundal Vera Björk

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

- Eiendommen har lun og fin beliggenhet på bakkekam ovenfor Masjokelva ca 10 km fra Tana bru sentrum.
- Opprinnelig naturtomt som er bearbeidet med grøntarealer og markplattinger
- Kringliggende bebyggelse består i hovedsak av spredte eneboliger
- Kort vei til allsidig friluftsliv herunder sportsfiske etter lakse i den populære elva Masjakka.
- Scooterløype like ved

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Tilknyttet Masjok vannverk AL

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Området er ikke regulert , , Ligger i et område med betegnet som LNF-område iht. kommunens del av arealplan

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med treterrasser opparbeidet markterrasser , beplantning, plen,

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 050 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.06.2024		Gjennomgått	8	Ja
Samsvarserklæring Tana Insattasjon AS	15.09.2023		Gjennomgått	2	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektro faglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• 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 slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Tilstandsrapportens avgrensninger

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens oppptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Taksten er basert på opplysninger/oppgraderinger gitt av rekvirent samt registrert tilstand på befaringsdagen.

Det er ikke foretatt konstruksjonsmessige beregninger eller inngrep i bygningskonstruksjoner.

Verditaksten er utført iht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger.

Alle bygningsdeler er normalt i kontinuerlig aldring fra ny tilstand og det er gjort fradrag for dette i teknisk verdiberegning.

Takstoppdraget er utført av en uavhengig takstmann.

Andre bilder



Pilarblokker som bæring av nneks uthus og badstuebygg



Kledning for for nært terreng