

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Skarhaugvegen 4 , 6200 STRANDA

 STRANDA kommune

gnr. 45, bnr. 54

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 22506-1133

Referansenummer: LD7951

Foretak: TAKST 24 AS

Takstingeniør: Espen Madsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739



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 fuktøk.

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.

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, 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 • 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

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytta vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Overflater, innredninger, og byggt tekniske løsninger fungerer etter hensikten, men det kan være behov for regelmessig vedlikehold for å sikre fortsatt god funksjon. Boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type (se rapport for mer utfyllende info).

Fritidsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Objektet er en fritidsbolig på 2 etasjer, oppført i 2005.

Boligen er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:

Fundamenter av ukjent utførelse.

Grunnmur/kjellervegger av betongstein.

Drenering fra byggeår.

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag.

Etasjeskillet er oppført som trebjelkelag mellom etasjene.

Yttervegger:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade kledd med stående bordkledning fra byggeår.

Vinduer og dører:

Fritidsboligen har sidehenglede trevinduer med 2 lags glass.

Malt hovedytterdør med vindusfelt fra byggeår.

Malt boddør fra byggeår.

Balkongdører med vindusfelt fra 2022.

Takkonstruksjon og taktekking:

Takkonstruksjon som saltak av tresperrer på dragere.

Yttertaket er teknet med torv og er besikket fra bakkenivå.

Renner, nedløp og beslag av metall.

Nedløp av kjetting.

Terrasser:

Hytta har en terrasse av trekonstruksjoner på ca 47m² foran hovedetasjen, med adkomst fra stue.

Spaltegulv av terrassebord på bjelker av treverk. Rekkverk i treverk.

Det er utkraget balkong av trekonstruksjoner på 8m² mot nord, med adkomst fra loftstuen.

Spaltegulv av malte terrassebord på bjelker av tre. Rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV

- På innvendige gulv er det furugulv, flis og laminat/parkett. Badet er flislagt.

VEGGER

- Innvendig er det panel på veggene. På badet har veggene flis og trepanel.

HIMLINGER

- I takene er det panel.

TILSTAND

- Normal slitasje og standard mtp alder.

- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

PIPE

Hytta har isolert stålppe.

Det er montert en peisovn i stue med en glassplate på gulvet.

TRAPP

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har flislagte gulv og vegger med panel i himling.

Den ene veggen har trepanel på vegg.

Innredning som skuff i mørk profilert front. Sort helstøpt servant.

Speil med lys på veggen over servanten.

Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Vegghengt wc.

Badekar.

Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har mørke profilerte fronter og laminat benkeplate.

Overskap med glassdører på den ene veggen.

Underlimt sort oppvaskkum av kompositt og nedfelt platetopp.

Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrysescap.

Glassplater montert på vegg bak vask og platetopp.

Kjøkken har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg som rør i rør fra på vannrør.

Fordelingsstammer er plassert i krypkjeller.

Innvendig stoppekran i krypkjeller.

Hytta har avløpsrør av plast.

Ventilasjonssystemet i denne fritidsboligen er basert på naturlig ventilasjon og det ikke er tegn til fuktskader, dårlig luftkvalitet eller andre forhold som påvirker boligens tilstand og det vurderes som tilstrekkelig.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005 plassert på bod.

Tanken er tilkoblet via støpsel.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på bod.

Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, overspenningsvern, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.

Boligen har hovedsaklig skjult elektrisk opplegg.

Beskrivelse av eiendommen

El- bil lader montert på yttervegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	120 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	120 m ²
Totalpris	4 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ferdigattest på hytta datert 05.10.2020

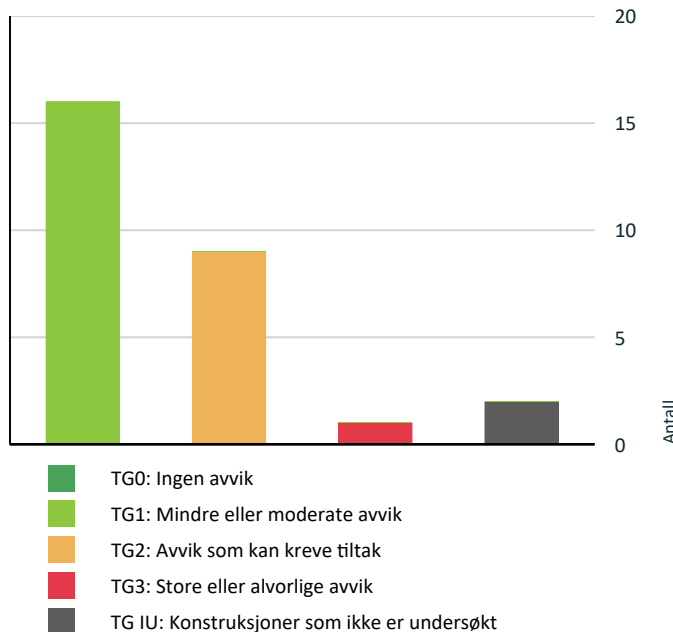
Det foreligger ikke fasadetegninger av hytta.

Det er også påvist avvik mellom utførelse og tilgjengelige plantegninger.

Utebod ikke er inntegnet på plantegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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](#)
- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeår i følge eldre
salgsoppgave/takst datert
28.08.2020.

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Nytt kjøkken
2021	Modernisering	Innvendig beiset vegger og tak og lagt nytt gulv på stue/kjøkken
2022	Modernisering	Nytt bad
2022	Modernisering	Nye balkongdører i hoved- og loftsetasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med torv og er besiktiget fra bakkenivå.

Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaring. Det er imidlertid opplyst om tidligere registrering av vanndråper på drager i overgang mellom stue og kjøkken. Det skal nylig være utført reparasjon av forholdet, og det er etter dette ikke registrert tegn til vanninntrengning.

Torv bør etterfylles ved behov for å sikre jevn tykkelse og god funksjon.

Ifølge Byggforskeren har torvtak en forventet levetid på ca. 30–50 år før omlegging normalt er nødvendig. Ved omlegging fjernes torv og underliggende tekning, skader på undertaket utbedres, og ny tekning legges. Eksisterende torv kan som regel gjenbrukes.

Taket var snødekt på befaringsdagen og kunne derfor ikke inspiseres visuelt. Det er på denne bakgrunn ikke mulig å vurdere takets tilstand, herunder tekking, beslag, gjennomføringer eller eventuelle skader og slitasje.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og besiktigelse av taket når dette er snøfritt, for å kunne gjøre en tilfredsstillende vurdering av tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av metall.

Nedløp av kjetting.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taknedløp er ikke tilkoblet tette rør, og overvann føres direkte til terreng langs hyttas ringmur. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot ringmur og underliggende krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at taknedløp tilkobles tett rørføring og at overvann ledes bort fra hyttas ringmur og vegger, for å redusere risiko for fuktpåvirkning mot konstruksjoner og krypkjeller.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade kledd med stående bordkledning fra byggeår.

Normal slitasjegrad ut fra alder på hytta.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon som saltak av tresperrer på dragere.

Hele konstruksjonen er gjenbygget, og det har derfor ikke vært mulig å foreta nærmere visuell inspeksjon av selve bærende takkonstruksjon. Det foreligger ingen symptomer på avvik, og det er ikke registrert tegn til skjevheter, fuktskader eller andre forhold som tilsier svikt. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder og synlige observasjoner fra tilgjengelige områder.

TG 2 Vinduer

Fritidsboligen har sidehenglede trevinduer med 2 lags glass.
Vinduene er malt på utside og innvendig.

Normal slitasje mtp alder.
Vinduer er funksjonstestet ved stikkprøver.
Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er registrert avvik ved innsettsdetaljer rundt vinduene, ved at det mangler beslag i underkant. Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger i Byggforsk, hvor vinduer normalt skal monteres med beslag i underkant for å sikre tilfredsstillende avrenning og beskyttelse mot fukt.

Det er ved befaring ikke observert synlige skader på vinduene eller tilstøtende konstruksjoner som følge av dette.

Det bemerkes at tilsvarende løsning uten beslag i underkant er relativt vanlig på fritidsboliger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere beslag i underkant av vinduene for å oppnå bedre fuktsikring og i tråd med anbefalte byggdetaljer.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Hytta har:

Malt hovedytterdør med vindusfelt fra byggeår.

Malt boddør fra byggeår.

Balkongdører med vindusfelt fra 2022.

Dørene har normal slitasje mtp alder.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hytta har en terrasse av trekonstruksjoner på ca 47m² foran hovedetasjen, med adkomst fra stue.

Spaltegulv av terrassebord på bjelker av treverk. Rekkverk i treverk.

Det er utkraget balkong av trekonstruksjoner på 8m² mot nord, med adkomst fra loftstuen.

Spaltegulv av malte terrassebord på bjelker av tre. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Deler av terrasse på "bakkenivå" er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert, men det er opplyst at enkelte bord i det nord/østlige hjørne har noe råteskade.

Synlige terrassebord på balkong og markterrassen fremstår med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNENDIG

TG 1 Overflater

GULV

- På innvendige gulv er det furugulv, flis og laminat/parkett. Badet er flislagt.

VEGGER

- Innvendig er det panel på veggene. På badet har veggene flis og trepanel.

HIMLINGER

- I takene er det panel.

TILSTAND

- Normal slitasje og standard mtp alder.

- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet er oppført som trebjelkelag over krypkjeller og trebjelkelag mellom etasjene.

Gulvsystemet/bjelkelag er målt med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.

- Målt ca 15 mm avvik på hovedetasjen.
- Målt ca 32 mm avvik på loftsetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Hytta har isolert stålpipes.

Det er montert en peisovn i stue med en glassplate på gulvet.



TG 2 Krypkjeller

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag.

Krypkjelleren har adkomst via luke i bod og soverom. Det er registrert ujevnt dekke av løsmasser med plast oppå.

Krypkjeller regnes generelt som en risikokonstruksjon, da fuktforholdene kan variere betydelig gjennom året. Det kan være store forskjeller mellom sommer- og vinterforhold, særlig knyttet til luftfuktighet, hvor varm og fuktig uteluft om sommeren kan gi høye fuktverdier i kryperommet.

Utførte fuktmålinger gir kun et øyeblikksbilde av forholdene på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Tilstandsrapport

Krypkjelleren har grusgrunn med utlagt plast som fuktsperre. Det er registrert betydelige mengder fukt på undersiden av plasten. Plastfolien er ikke tett avsluttet eller tilstrekkelig festet langs alle yttervegger, noe som medfører at fukt kan trekke opp langs vegger og påvirke tilstøtende konstruksjoner. Krypkjelleren fremstår generelt som fuktutsatt. Det er begrenset ventilerings, og det er kun registrert to ventiler.

Det er foretatt fuktmålinger i treverk i krypkjelleren. Målt fukttinnhold ligger i området ca. 17–25 % WME, hvilket overstiger anbefalt nivå for treverk og indikerer et fuktmiljø som gir økt risiko for muggvekst og fuktrelaterte skader.

WME angir hvor mye fukt treverket inneholder, målt i prosent av treets tørre vekt.

- 0–15 % WME → Tørt treverk (normal tilstand innendørs)
- 16–20 % WME → Forhøyet fukt / risikonivå
- Over 20 % WME → Kritisk nivå
- Over ca. 28–30 % WME → Treverket er fuktmettet, og forholdene ligger til rette for råte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre tiltak for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren. Aktuelle tiltak kan blant annet omfatte:

- Etablere ny eller forbedret fuktsperre på grunnen, med tett avslutning og oppbrett/festing mot yttervegger.
- Forbedre ventilasjonen i krypkjelleren, eventuelt vurdere mekanisk ventilasjon eller andre fuktrelaterte tiltak.
- Gjennomføre sanering av muggsopp og kontroll av berørt treverk.
- Vurdere nærmere faglig utredning av krypkjelleren for valg av hensiktsmessige og varige tiltak.



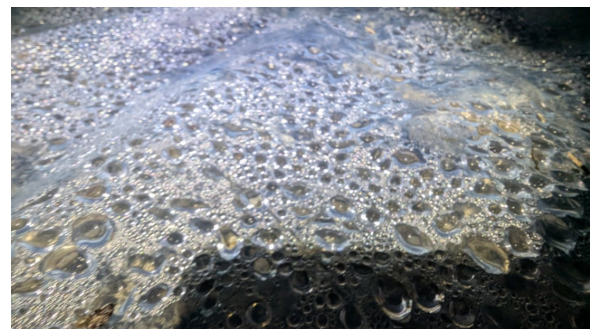
Fuktmåling.



Oversiktsbilde av krypkjeller og avslutning av plast.



Fuktmåling.



Fuktighet under plast.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen mellom beboelsesrom fremstår som bratt og er ikke utført i henhold til dagens forskriftskrav. Det er registrert at enkelte trinn har avvikende trinnhøyde sammenlignet med øvrige trinn. Utførelsen kan medføre økt risiko for snubling og fall, særlig ved normal bruk.

Det bemerkes at tilsvarende trappeløsninger er relativt vanlig i fritidsboliger og eldre bygg, men avviker fra dagens krav til sikkerhet og komfort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere utbedring eller ombygging av trappen for å oppnå jevn trinnhøyde og bedre stigningsforhold. Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra bruk, tilgjengelig plass og ønsket sikkerhetsnivå.



Innvendige dører

Boligen har hvite profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Enkelte innerdører må justeres. Bl.a går ikke boddør helt opp pga at den tar i gulvet.

VÅTROM

ETASJE > BAD

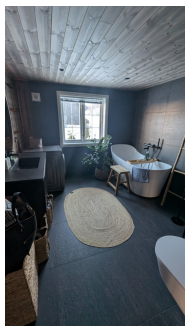
Generell

Badet har flislagte gulv og vegger med panel i himling.
Den ene veggen har trepanel på vegg.

Innredning som skuff i mørk profilert front. Sort helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.
Badekar.

Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og panel med downlights i taket.
Den ene vegg har panel på vegg.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert hul lyd (bom) under enkelte av flisene i gulvet. Flisene fremstår som faste på befaringsdagen, og det er ikke observert sprekker i tilhørende fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fliser med bom har ikke god nok vedheft til underlaget, noe som gjør dem mer utsatt for sprekker, løse fliser eller oppsprekking av fuger ved belastning.

Det anbefales å informere særskilt om forholdet, da videre utvikling over tid er usikker. Erfaring viser at områder med hull lyd eller begynnende bom kan forbli stabile over lengre tid, men det kan også skje en gradvis forverring som medfører økt risiko for sprekkdannelse, løsnet flis eller skader i fuger. Skillet mellom hull lyd og faktisk bom er i praksis vanskelig å fastslå entydig, og vurderingen vil derfor bero på en helhetsvurdering av omfang, plassering og belastning. På bakgrunn av denne usikkerheten vil tilstandsgraden for et slikt gulv normalt ligge i grenseland mellom TG1 og TG2.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2022.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av tettesjikt på badet. Manglende dokumentasjon gir redusert etterprøvnbarhet av våtrommets

Tilstandsrapport

fuktsikring.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning som skuff i mørk profilert front. Sort helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.
Badekar.

Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg bak dusjonen. Dette er gjort fra uteboden. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har mørke profilerte fronter og laminat benkeplate.
Overskap med glassdører på den ene vegg.
Underlimt sort oppvaskkum av kompositt og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Glassplater montert på vegg bak vask og platetopp.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Kjøkken har kjøkkenventilator med kullfilter.

På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon.
Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg som rør i rør fra på vannrør.
Fordelingsstammer er plassert i krypkjeller.
Innvendig stoppekran i krypkjeller.

Store deler av røropplegget er oppgradert/byttet i forbindelse med bytte av kjøkken og bad.

Vannfordeler er plassert i krypkjeller. Løsningen gir redusert tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold, og plasseringen kan være mer utsatt for fukt og temperaturpåvirkning sammenlignet med plassering i oppvarmet rom.

Det tas forbehold om at vanninstallasjonen ikke er kontrollert utover visuelle observasjoner av tilgjengelige og synlige deler. Funksjon, utførelse, lekkasjesikring og samsvar med gjeldende regelverk er ikke verifisert, da dette krever inngående kontroll utført av kvalifisert fagperson.

Vannrør er ikke merket, noe som kan gjøre identifikasjon av funksjon og forløp vanskelig ved fremtidig arbeid på anlegget. Dette anses likevel ikke å påvirke dagens funksjon eller drift.

Til tross for manglende merking vurderes anlegget som funksjonelt, og det er ikke registrert tegn til feil eller svikt. Det anbefales derimot merking av rør i

Tilstandsrapport

henhold til bransjestandard for å lette fremtidig service og vedlikehold.



TG 2 Avløpsrør

Htyya har avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpsrør i krypkjeller er opphengt med perforert stålbånd. Løsningen anses ikke som fagmessig utført, da slik oppheng gir begrenset stabilitet og kan medføre sig og endring av fall over tid. Utførelsen avviker fra vanlig anbefalt praksis med faste rørklammer tilpasset rørdimensjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre opphenget ved å montere egnede rørklammer/bæring som sikrer stabil understøttelse og korrekt fall på avløpsrørene.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet i denne fritidsboligen er basert på naturlig ventilasjon og det ikke er tegn til fuktskader, dårlig luftkvalitet eller andre forhold som påvirker boligens tilstand og det vurderes som tilstrekkelig.

Behov for ventilasjon vil variere ut fra bruk av bolig og det må påregnes at det kan være behov for ytterligere ventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005 plassert på bod.
Tanken er tilkoblet via støpsel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



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.

Tilstanden 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.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på bod.

Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, overspenningsvern, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.

Boligen har hovedsaklig skjult elektrisk opplegg.

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.

2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Det er opplyst at EL-24 har hatt full gjennomgang av anlegg ved utvidelse og montering av el-billader.

"Full oppgradering av nytt kjøkken og nytt bad. Nye spotter/belysning kjøkken/stue/gang/utvendig trapp. El-bil lader og stikk under trapp og terrasse."

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp 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 kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Tilstandsrapport

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

Det elektriske anlegget er ikke vurdert eller kontrollert av undertegnede, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Anlegget er kun overfladisk inspisert, og det er ikke registrert synlige avvik.

Elektrisk anlegg omfattes av eget autorisasjonsområde.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent, men antagelig morenemasser og komprimert fyllingsmasser.
Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 1 Fuksikring og drenering

Det er trolig ikke etablert drenering rundt hytta. Bygget er likevel oppført slik at gulvnivået ligger over omkringliggende terreng, noe som reduserer risikoen for fuktpåkjenning mot konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betongstein.

Som fundament antas det å være benyttet såleblokk med betongkjerne, men kan ikke fastslås med sikkerhet.

Ingen synlige avvik.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Vurdert ut i fra alder og materiale.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Trappen har åpne trinn. Avstanden mellom trinnene er 17cm.

Dersom åpningene overstiger ca. 100 mm, er dette ikke i samsvar med dagens krav til personsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

120 m²/115 m²

Fritidsbolig: Entré, Bad, Stue/kjøkken, 4 Soverom, 2 Bod, Loftstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 800 000

Konklusjon markedsverdi

4 800 000

Markedsvurdering

* Den tekniske verdien av en bolig refererer til dens estimerte verdi basert på fysiske egenskaper, konstruksjonskvalitet og tilstand, uten å ta hensyn til faktorer som beliggenhet eller markedssvingninger.

* Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet.

* Markedsverdi kan defineres som den faktiske verdien markedet er villig til å betale.

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon	Kr.	2 810
Vann	Kr.	3 485
Avløp	Kr.	4 583
Eiendomsskatt	Kr.	8 044
Feling	Kr.	354
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	19 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 300 000

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.	1 700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

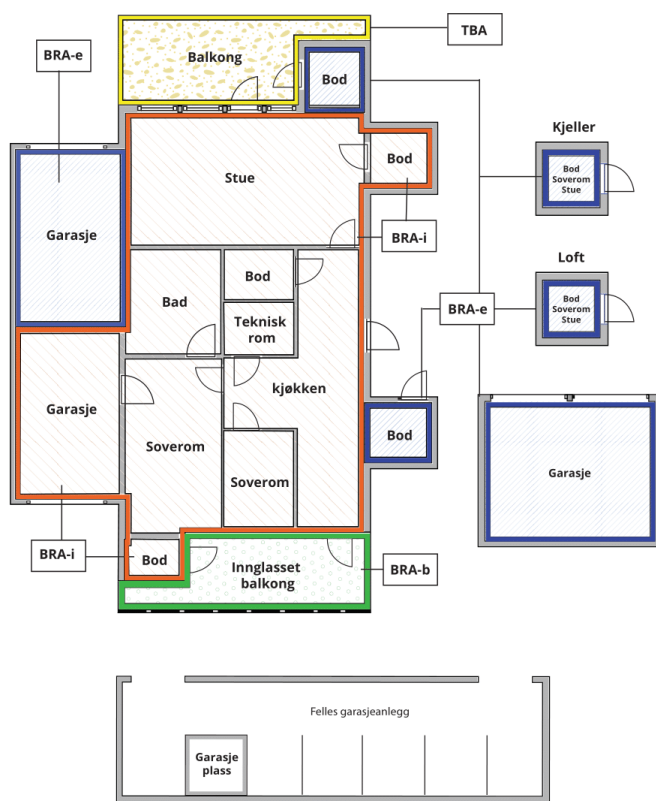
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

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	87	5		92	47		92
Etasje	28			28	8	12	40
SUM	115	5			55	12	132
SUM BRA	120						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bod	Bod 2	
Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2		

Kommentar

Hytta har loftsetasje med skråtak og lav takhøyde langs kneveggene. Deler av arealet tilfredsstiller derfor ikke kravene til måleverdig areal etter gjeldende regler (NS 940).
Lofte har likevel et totalt tilgjengelig gulvareal på om lag 40 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ferdigattest på hytta datert 05.10.2020

Det foreligger ikke fasadetegninger av hytta.

Det er også påvist avvik mellom utførelse og tilgjengelige plantegninger.
Utebod ikke er inntegnet på plantegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se detaljert beskrivelse under punktet tilbygg/modernisering.

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	113	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	45	54		0	1203.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skarhaugvegen 4

Hjemmelshaver

Bjørlo Geir Ove Myrvoll, Bjørlo Stine Myrvoll

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i enden av Resvegen på Furset-sida på Strandafjellet og ligger i et etablert område med fritidsboliger.

Utsikt mot Roalden.

Det er kort vei til alpinanlegg ved hytta og ellers kort vei til skiløype og andre turområder

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen består av eiet tomt på ca. 1 203 kvm. Tomten fremstår på eldre bilder som pent opparbeidet og tilpasset bebyggelsen. Det er gruset adkomstvei samt gruset parkering på egen grunn. Tomten har områder med plen, i tillegg til partier med mer naturpreget terreng og vegetasjon. Beliggenheten fremstår som lett skrånende, med god terrengtilpasning og naturlig innpassing i landskapet.

Det presiseres at denne beskrivelsen er basert på tilgjengelige eldre bilder. På befaringsdagen var tomten i sin helhet snødekt, og forhold som gjelder terreng, overflater, vegetasjon og øvrig opparbeidelse kunne derfor ikke vurderes visuelt på tidspunktet for befaring.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	2510023			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.02.2026	Oversendt fra megler og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	05.10.2020		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	
2	12.02.2026	
3	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• 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 tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

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 rekkverkhøyder/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 sokkeetasje) 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 elektrofaglig 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.

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

Forutsetninger

- 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 slitasjegrad: forventet slitasje 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 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.

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

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](#)

Boligen er besiktiget på dagtid under gode lysforhold. Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen. Det bemerkes at det var snø på befaringsdagen, og enkelte forhold og bygningsdeler er derfor ikke undersøkt eller vurdert som følge av dette.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.