Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Samnangervegen 900, 5650 TYSSE

SAMNANGER kommune

gnr. 34, bnr. 295

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 26.11.2025 **Rapportdato:** 14.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1581 **Referansenummer:** DC6999

Foretak: KOE Konsulting AS

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.

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig

Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

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 byggeregler

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling 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.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

OBJEKT
Fritidsbolig.
Oppført 1950.
Innredet over 1 etasjer.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE
Grunn- og grunnmur
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn av fjell.

Yttervegger
Yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon
Saltakkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med stålplater.

Etasjeskille
Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD
1.Etasje.
-Entré (2,6 kvm).
Laminat på gulv, vegger har panel og mdf panel, mdf panel i tak.

-Toalettrom (1 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har panel.
Rommet inneholder:
-Forbrenningstoalett.

-Stue/Kjøkken (22,2 kvm).
Laminat på gulv, panel på vegger og tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.

-Soverom (5 kvm).
Laminat på gulv, panel på vegger og tak.

Oppvarming
Hytten er oppvarmet via vedfyring og elektrisitet.
-Vedovn i stue.
-Panelovn på vegg.
-Varmefolie i stue og soverom.

Tekniske installasjoner
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 35 ampere.
Naturlig ventilering.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

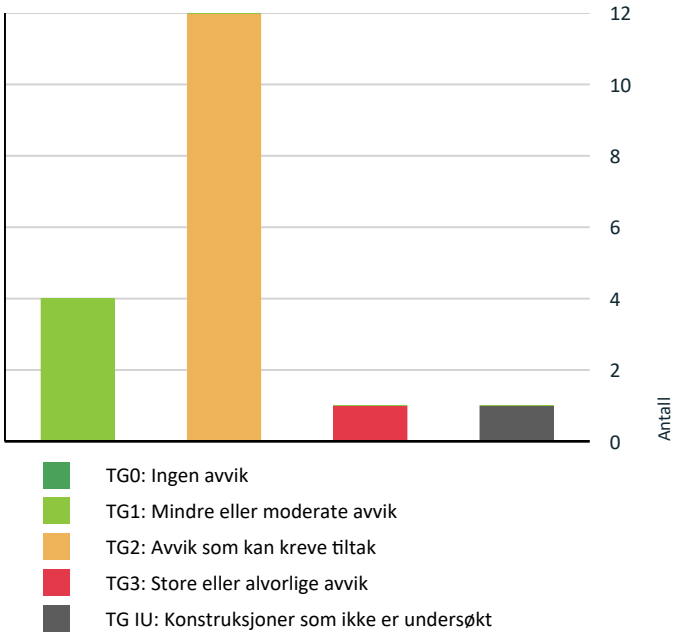
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er baseret på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

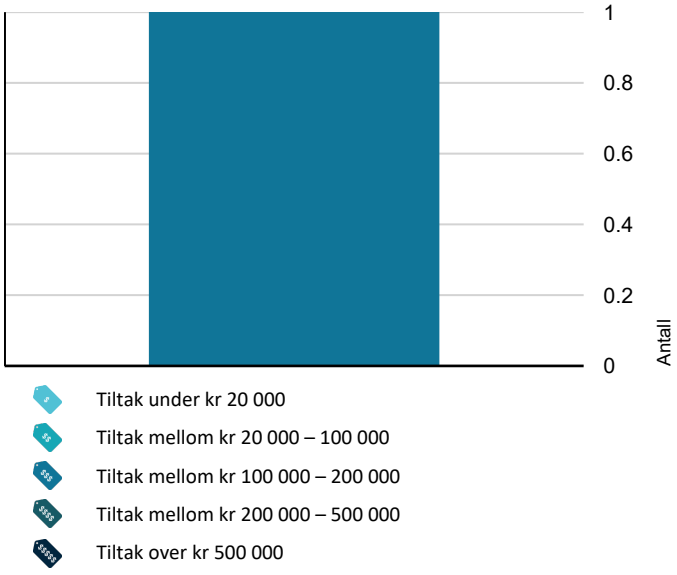
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Taktekking	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Hovedinngangsdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med stålplater.

Taktekking er ikke fullstendig undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift el.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder og visuell besiktelse fra bakkenivå.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.
- Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det ble ved befaring registrert slitasje på yttertekking, med stedvise svake punkt som potensielt sett ikke lengre er tette, skrue/spiker er stedvis skjevt montert og har tegn til utettheter v/paking, noe som medfører ekstra slitasje på undertak, da vann kan trekke inn her. Det ble og registrert riss og skader i pipe over tak.

Det ble registrert fukt på mdfpanel i entre ved overgang vegg tak, ca i samme område hvor pipen er. Det kan ikke utelukkes at det er en lekkasje fra pipen og ned i konstruksjonen. Det ble registrert vekt% opp mot 22% på ett punkt.

Beslagløsning rundt pipe fremstår som eldre og slitt.

Det er ikke montert snøfangere eller takrenner.

Takoverbygg v/entre er enkelt utført i tynne lekter med stålplate oppå, og vurderes som underdimensjonert for lokale snøforhold. Det er heller ikke montert søyle v/takoverbygg, synlig skjevheter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av taket var dekket av snø ved befaring, det kan derfor ikke utelukkes andre feil eller mangler. TG3 vurderes med bakgrunn i alder og de synlige delene som kunne kontrolleres.

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

Yttertaket må skiftes for å fjerne avviket. Det kan utføres lokale utbedringer for en midlertidig løsning, men en utskiftning av hele yttertaket anses som beste løsning.

Pris estimat anses som ca og kan fravike, det kommer an på omfang av utbedring. Lokale utbedringer er lagt til grunn i pris estimat.

Det anbefales da og utføre ytterligere undersøkelser av loftkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

Eier informerer om at musebørste er montert rundt hytten.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
- Normal tid før utskifting av aluminiumsplater er 30 - 50 år.
- Normal tid før omfuging av puss er 20 - 60 år.
- Normal tid før slemming av mur / forblending med slemming er 20 - 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at selve veggkonstruksjonen ikke er undersøkt, da det krever større inngrep, noe som ikke blir utført ved tilstandsrapport ved boligsalg. Yttervegger er av eldre dato og det må forventes at oppbyggingen kan ha avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert tegn til fuktmerker i overgang vegg/tak i entre på mdf plater vekt% ble målt til 22%, noe som anses som høy, se punkt taktekking.

Begrenset lufting bak kledning.
Ellers har kledning noe slitasje og oppsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.
Takkonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er registrert skjevheter i konstruksjonen sett fra både utsiden og fra innsiden.
Det er registrert ingen, eller liten lufting av konstruksjonen.
Det er ikke tilkomst for videre inspeksjon av selve takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.
Det må forventes at tiltak kan måtte utføres, som utbedring av lufting.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.
Alder er ukjent, ikke dato stemplet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre type. Det er utvendig værslitasje i karmer og listverk.
Tegn til innvendig kondensering.
Ett punktert vindu i stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Punktert vindu anbefales at skiftes.
Øvrige vindu anbefales jevnlig vedlikehold i form av maling og smøring av hengsler for å forlenge levetid på vindu. Sørg for god ventilering for å unngå innvendig kondensering.

Dører/vinduer - Generelt

Tilstandsrapport

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 2 Hovedinngangsdør

Enkel ytterdør i trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør tar i karmer og fremstår noe utett mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren fungerer med dette avviket. Lokale justeringer kan uføres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra entre til terrasse på ca 26 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassen er ufagmessig bygget. Det ble registrert v/befaring at bærebjelke under er montert feil vei og er liggende på flatsiden, noe som reduserer styrken betraktelig. Understøtter er skjevt montert og flere mangler søylesko og går direkte ned mot fjellet.

Det vil likevel fungerer med denne løsningen, da det er en liten terrasse og det er etablert mange søylepunkt, ulempen er at søyler står ustødig direkte mot fjell, da vil søylene trekke til seg fuktighet og råtne fortere, samt større risiko for at de glir ut av lodd, da de ikke er festet i fjellet (De fremste støttene er festet u fjellet med søylesko).

Det gjøres oppmerksom på at terrasse dekket var dekt med snø ved beafring, videre kontroll av terrassedekket er ikke utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utføre lokale utbedringer. Bærebjelke bør monteres riktig vei, og dobles.
Fundament på søyler bør utbedres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Generelt

Dagens gjeldene krav:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Mrk.:
Det er ikke tilkomst til tekking på befaring, denne blir dermed vurdert iht. Alder.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater.
Gulv:

Det er laminat på alle gulv.

Vegger:
Vegger har panel og mdf panel.

Tak:
Tak har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater er av eldre type og har noe slitasje, samt skjevheter i gulv og tak.
Det ble registert fuktmerker i MDF-panel v/entre, se punkt takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dette avviket, lokale utbedringer i entre kan ikke utelukkes.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Krypkjeller har begrenset ventilering, kun en ventil registrert v/åpning.
Det ble registrert fuktig miljø i krypkjeller ved befaring.

Det er ikke etablert dampsperre mot grunn, noe som bidrar til at fuktighet fra grunn vil trekke opp i konstruksjonen.

Det er ikke etablert vindplater mot bjelkelaget. Bjelkelaget mangler stedvis isolasjon. Og trekk vil komme opp i bjelkelaget.

Det ble registrert skjevheter i bjelkelaget.

Avløpsrør fra kjøkken er avsluttet inne i krypkjeller, noe som fører til at vann blir ledet direkte inn i krypkjeller.

Avløpsrør fra kjøkken er ført gjennom krypkjeller og avsluttet direkte mot grunnen. Krypkjelleren har ikke støpt gulv eller oppsamling, og vann ledes videre til naturlig grunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å bedre klima i krypkjeller må det etableres bedre lufting, plast/dampsperre mot grunn, all material som ligger på bakken bør fjernes.

Det anbefales og å etablere isolasjon i etasjeskille, å tette med vindduk eller asfaltplater.

Det anbefales at avløpsrør føres ut av krypkjeller.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken
Laminat på gulv, panel på vegger og tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.

Kjøkkenet er av enkel type uten innlagt vann. Det er etablert en tank med pumpesystem for vann i spring. Avløp trolig ut i grunnen.

Kjøkkenet fremstår med ok bruksfunksjon og normal bruksslitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ok funksjon v/befaring.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.
Laminat på gulv, vegger og tak har panel.

Rommet inneholder:
-Forbrenningstoalett.

Rommet fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.
Oppvarming via panelovn på vegg.

Ventilering via luke.

Det er etter NS3600 krav om mekanisk ventilering på toalettrom. Da dette ikke anses som ett fullverdig toalettrom på grunn av manglende vann og avløp, anses det ikke heller som nødvendig med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det er ikke innlagt vann. Vann hentes fra beholder under kjøkkenbenk, denne må fylles manuelt.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpsrør er ikke dokumentert utført og er utført i egenregi av tidligere eier. Rør går ut i grunn i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avløpsrør må føres videre ut i terreng. Her må det gjøres videre undersøkelser om hvorvidt det må søkes kommunen for gråvannshåndtering.

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Ventilasjon er naturlig og tilsvarer standard på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun registret ventilering i toalettrom. Alle oppholdsrom skal ha ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 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 forenklede 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.

Sikringsskap er plassert på kjøkken.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
20 ampere 1 stk.
16 ampere 2 stk.
10 ampere 2 stk.

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.
   Det er ikke kjent når det elektriske anlegget er fra.

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Nei

9. 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?
   Ja Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget så anbefales det å utføre en utvidet el kontroll.

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Tilstandsrapport

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Normal elde/slitasje:
På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring grunnmur og gulv mot grunn.

Mrk.:
Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong.

Grunnmur er IKKE fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold i evt. fellesarealer og synlige forhold overbakkenivå utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre grunnmur med slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dette avviket.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Hytten ligger i skrående terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrengforhold er ikke vurdert grunnet snødekke på befaringstidspunktet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Bygninger på eiendommen

Trehytte



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Trehytte er oppført i trekonstruksjoner, kledd med liggende kledning ute og mdf panel plater inne.
Yttertaket er av type pulltak takkonstruksjon i tre, utvendig tekket.
Gulv mot grunn er av trebjelker.

Hytten er fundamentert hengende i to trær og 2 eksterne søyler.

Lovligheter knyttet til hytten er ikke kontrollert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

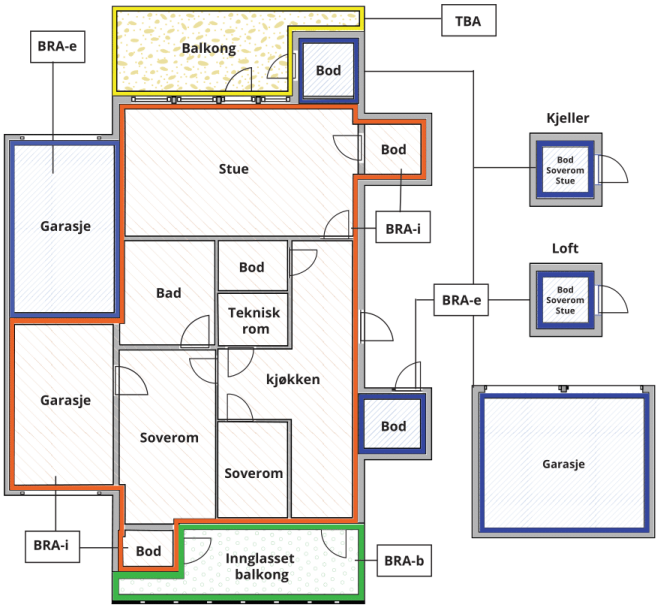
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	32			32	
SUM	**32**				
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, stue, soverom		

Kommentar

NETTO ROMAREAL

1.Etasje.
-Entré (2,6 kvm).
-Toalettrom (1 kvm).
-Stue/Kjøkken (22,2 kvm).
-Soverom (5 kvm).

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er baseret på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Trehytte

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Kommentar

Trehytte med 2,8kvm målbart areal.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	32	0
Trehytte	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2025	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4623 SAMNANGER	34	295	0	0	914.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Samnangervegen 900

Hjemmelshaver

Torgersen Camilla

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har ikke adkomst via veg, bare over gangsti.

Tilknytning vann

Det er ikke innlagt vann på hytten.

Tilknytning avløp

Det er ikke tilkoblet avløp fra hytten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Kontroll av tidligere areal samt opplysninger om evt. Oppussing/vedlikehold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	

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 tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige 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 rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle 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 dampsperren 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 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.

•Fuktsøk: 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.