

Tilstandsrapport

📍 Tonmyrhaugen 57, 3623 LAMPELAND

📖 FLESBERG kommune

gnr. 17, bnr. 131

Markedsverdi

9 300 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 235 m²



Befaringsdato: 06.11.2023

Rapportdato: 21.02.2024

Oppdragsnr.: 18191-1187

Referansenummer: BY8185

Autorisert foretak: IL Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Vegard Aasen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

IL Takst AS

IL Takst AS ble stiftet i 2005, og har i dag sju takstmenn, en takst assistent/sekretær og en deltid på regnskap. Alle bedriftens takstmenn har lang erfaring fra bransjen og er medlemmer av Norsk Takst som er landets største og eldste organisasjon for takstforetak og takstmenn. Vårt hovedkontor ligger på Notodden, i tillegg har vi avdelingskontor i Kongsberg, Hokksund, Rauland og Hjartdal. IL Takst AS er medlem i Takstnett.

Takstnett er Norges største samarbeidsforum for takstmenn, og består utelukkende av anerkjente og profesjonelle takstforetak. Takstnett sine medlemmer har flere kontorer som totalt disponerer over 100 profesjonelle takstmenn fordelt over store deler av landet. Vi er alltid klare for nye utfordringer. Gjennom dette opplegget sikres våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende tidsfrister. Mer informasjon om Takstnett finner du på Takstnett.no



Rapportansvarlig

Vegard Aasen

Vegard Aasen

Uavhengig Takstingeniør

vegard@iltakst.no

482 29 588



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Innholdsrik hytte som er godt teknisk utstyrt med blant annet luft til vann varmpumpe, vannbåren gulv varme, luft til luft varmpumpe, innfelte høyttalere i de fleste rom og fire bad.

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv.
Undertak med bord.
Undertak tekket med banemembran.
Rockwool isolasjon lagt oppå membran

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner i tre , antatt tekket innvendig med membran.
Taknedløp i stål , takvann ført til terreng.

Yttervegger av stav/laft konstruksjon i 1. etasje.
Yttervegger av tømmer i deler av 1. etasje og hele 2. etasje.

Utvendig stående kledning i 1. etasje-
Yttertak med sperrekonstruksjon.
Bærende rundstokker og søyler.
Synlige taksperrer i stue 2. etasje.
Undertak av bord.

Malte trevinduer med utenpåliggende sprosser og isolerglass fra 2018.
Malte fastkarmsvinduer i spisestue.

Tofløyet malt hovedinngangsdør med isolerglass fra 2018.
Profilert på utvendig side, slett innvendig side.
Noen bruksmerker på utvendig side. Lokalt TG 2.

Hev/skyvedør i malt tre med isolerglass fra 2018 i spisestue.
Malt ballkongdør i tre med isolerglass fra 2018 i spisestue.
Malt ballkongdør i tre med isolerglass fra 2018 på bad.

Terrasser:

Betonggulv med skifer.
Rekkverk i oppmurt leca, forblendet med steinpaneler.
Topplate av skifer.

Opplysninger gitt ved befaring.

Betongplate på mark.
Gulv med trebjelkelag o på lagt terrassebord.
Rekkverk av leca med pålimte steinpaneler.
Topplate av skifer

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. Etasje.
Fliser på gulv.
Vegger med beiset trepanel og beiset tømmer.
Himlinger med malt trepanel.
Beisa dragere i himlinger

2. etasje.
Gulv med parkett og beiset/lakkerte gulvbord.
Noe knirk i gulvbord på soverommene. Lokalt TG 2.
Vegger med beiset tømmer.
Himlinger med malt trepanel.
Beisa drager i himlinger

Gulv på grunn av betong
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Elementpipe forblendet med steinpaneler, montert på utvendig side av yttervegg i stue.
Sotluke utvendig.
Peiovn i stue.

Beisa heltre trapp utført i grove materialer.
Rekkverk med stående stolper.
Rekkverk i øvre del av trapp og på gulv i 2.etasje.

Malte formpressa dører med fire stk speiler.
Tofløyet dør med glass mellom vindfang og hall
Garderobeskap i vindfang

[Gå til side](#)

VÅTROM

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon
Vegger med beiset trepanel.
Himling med malt trepanel, innfelte spotter.
Fliser på gulv med sokkelflis på vegg.
Vannbåren gulvvarme.
Målt 23 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
Ca 15 mm fall på øvrig del av gulv til sluk
Plastsluk i gulv.
Smørebrann synlig under klemring i sluket
Montert skyllekar og opplegg for vaskemaskin
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er utført fuktsøk med fuktindikator uten at det er påvist unormale verdier.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Beskrivelse av eiendommen

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vegger med fliser.

Himling med malt tre panel, beisa dragere og innfelte spotter.

Gulvet er flislagt.

Rommet har vannbåren gulvvarme.

Lokalt fall i dusj mot sluk er målt til 17 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Servantskap med heldekkende servant.

veggmontert toalett.

Dusjvegger av glass, veggmontert dusj.

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilluft i spalte mellom gulv og dørbord

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er utført fuktsøk med fuktindikator uten at det er påvist unormale verdier.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vegger med fliser.

Himling med malt trepanel, beisa dragere og innfelte spotter.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Lokalt fall i dusj mot sluk er målt til 20 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Servantskap med to stk heldekkende servanter.

Gulvmontert toalett.

Dusjvegger av glass, veggmontert dusj.

Montert elektrisk styrt vifte.

Tilluft i spalte mellom gulv og dørbord

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i delevegg mellom bad og vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Bad med utgang til terrasse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vegger med fliser.

Himling med malt trepanel, beisa dragere og innfelte spotter

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Fall mot sluk er målt til 30 mm fra nedsenk i gulv
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

To stk vegg monterte dusjer.

Det er ingen ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er utført fuktsøk med fuktindikator uten at det er påvist unormale verdier.

Bad 2.etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vegger med beisa tømmer.

Himling med malt trepanel, beisa dragere og innfelte spotter

Gulvet er flislagt, sokkelflis på vegg.

Rommet har elektriske varmekabler.

Målt 10 mm fall fra gulv ved dør til front av dusjkabinett

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Servantskap med heldekkende servant, høyskap,

gulvmontert toalett og dusjkabinett

Det er ingen ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er utført fuktsøk med fuktindikator uten at det er påvist unormale verdier.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Malt heltre kjøkken med profilerte fronter.

Benkeplater av stein, nedfelt oppvaskkum.

Fliser over benker.

To stk kjøleskap, to stk oppvaskmaskiner, to stek stekeovner, induksjon platetopp og vinskap.

Gulv med fliser

Montert ventilator med avtrekk ut

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Badstue.

Fliser på gulv.

Vegger og himling med trepanel.

Plassbygd benk.

Elektrisk badstue ovn.

Glass dør.

Ventil ført ut i tilstøtende rom

Toalettrom.

Gulv med vannbåren varme og fliser.

Vegger med fliser.

Himling med malt trepanel, beisa drager og innfelte spotter.

Veggmontert toalett.

Servantskap med heldekkende servant, g speil på vegg.

Elektrisk avtrekksvifte i yttervegg, tilluft spalte mellom gulv og dørbord

Elektrisk badstueovn.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er ikke besiktiget i rørskap, da rørskap var låst.
Stoppekran på tekniskrom.

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Røropplegget er derfor ikke faglig vurdert

Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke ikke påvist.
Lufting avsluttet med vakum ventil på bad i 2. etasje.
Ikke påvist ventilasjon, utover avtrekk på våtrom
Luft til luft varmepumpe i stue
Luft til vann varmepumpe tilkobler vannbåren gulvvarme.
Dobbelt mantlet bereder plassert på teknisk rom
Vannbåren gulvvarme i 1. etasje
Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom.
Digital måler plassert i utvendig skap.
Skjult elektrisk anlegg.
Innfelte spotter og høyttalere i de fleste himlinger.
Elektriske varmekabler i spisestue.
Pulverapparat plassert i vindfang.
Seriekobla røykvarslere vil iflg eier monteres, så fort som praktisk mulig.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell med tilkjørte, komprimerte steinmasser
Grunnmur av isolerte ringsmurselementer
Naturtomt, snødekt ved befaring
Avløpsrør av plast.
privat renseanlegg.
Avløp tilknyttet Bleva..
Privat borebrønn, sammen med nabo,
vannledning av plast

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	235 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	235 m ²
Totalpris	9 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

ETASJE	Fritidsbolig			SUM
	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	
1. Etasje	153	3	0	156
2. Etasje	79	0	0	79
Sum	232	3	0	
Sum BRA	235			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 10 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

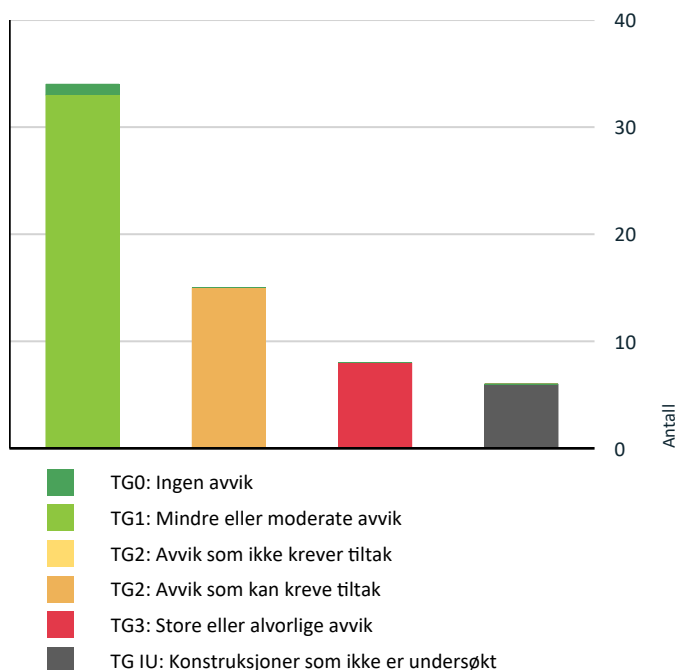
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Rominndeling i 1. etasje, stemmer ikke med mottatte tegninger.

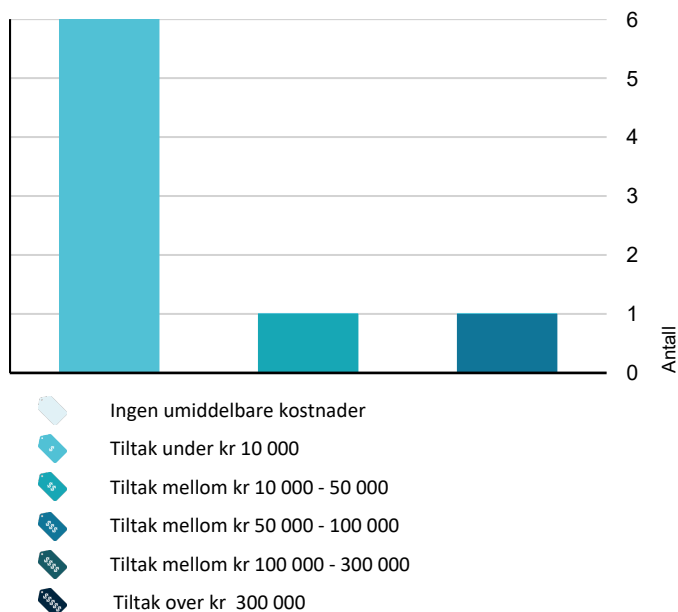
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takst dokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller nabo eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnbok, panteattest, byggegodkjenning, ferdigattest og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra EDR-register målt på kart, avvik kan oppstå.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig


! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK


- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad med utgang til terrasse > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad med utgang til terrasse > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


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


 **Utvendig > Balkonger, terrasser med jacuzzi** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)


 **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


 **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad med utgang til terrasse > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

 **Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Opplyst ved befaring

Standard
Bygningen har en god standard

Vedlikehold
Bygningen er normalt godt vedlikeholdt

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av torv.
Undertak med bord.
Undertak tekket med banemembran.
Rockwooll isolasjon lagt oppå membran

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Takrenner i tre, antatt tekket innvendig med membran.
Taknedløp i stål, takvann ført til terreng.

Vurdering av avvik:

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

Forskrift stiller krav til snøfangere.
Takkfallet er 27 g og yttertak er tekket med torv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

For å lukke avviket må snøfangere monteres

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

Yttervegger av stav/laft konstruksjon i 1. etasje.
Yttervegger av tømmer i deler av 1. etasje og hele 2. etasje.

Utvendig stående kledning i 1. etasje-

Takkonstruksjon/Loft

Yttertak med sperrekonstruksjon.
Bærende rundstokker og søyler.
Synlige taksperrer i stue 2. etasje.
Undertak av bord.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer

Malte trevinduer med utenpåliggende sprosser og isolerglass fra 2018.
Malte fastkarmsvinduer i spisestue.

Dører

Tofløyet malt hovedinngangsdør med isolerglass fra 2018.
Profilen på utvendig side, slett innvendig side.
Noen bruksmerker på utvendig side. Lokolat TG 2.

Hev/skyvedør i malt tre med isolerglass fra 2018 i spisestue.
Malt ballkongedør i tre med isolerglass fra 2018 i spisestue.
Malt ballkongedør i tre med isolerglass fra 2018 på bad.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betonggulv med skifer.
Rekkverk i oppmurt leca, forblendet med steinpaneler.
Topplate av skifer.

Opplysninger gitt ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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



Snø på terrasse



Snø på terrasse

TG 2 Balkonger, terrasser med jacuzzi

betongplate på mark.
Gulv med trebjelkelag o på lagt terrassebord.
Rekkverk av leca med pålimte steinpaneler.
Topplate av skifer

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Fliser på gulv.
Vegger med beiset trepanel og beiset tømmer.
Himlinger med malt trepanel.
Beisa dragere i himlinger
I



TG 1 Overflater - 2. etasje.

Gulv med parkett og beiset/lakkerte gulvbord.
Noe knirk i gulvbord på soverommene. Lokalt TG 2.
Vegger med beiset tømmer.
Himlinger med malt trepanel.
Beisa dragere i himlinger

Årstall: 2018



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong

TG 1 Etasjeskille

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

! TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe forblendet med steinpaneler, montert på utvendig side av yttervegg i stue.
Sotluke utvendig.
Peiovn i stue.



! TG 3 Innvendige trapper

Beisa heltre trapp utført i grove materialer.
Rekkverk med stående stolper.
Rekkverk i øvre del av trapp og på gulv i 2.etasje.

Vurdering av avvik:

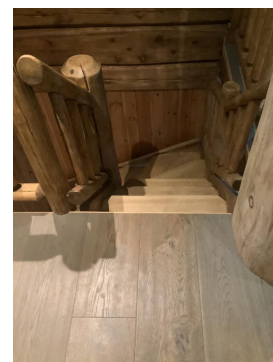
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Ikke montert rekkverk i nedre del av trapp.
Rekkverk har en høyde på 94 cm.
Åpninger i rekkeverk 12 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillere krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Innvendige dører

Malte formpressa dører med fire stk speiler.
Tofløyed dør med glass mellom vindfang og hall

Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i vindfang



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med beiset trepanel.
Himling med malt trepanel, innfelte spotter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater i våtsoner er ikke av fuktbestandig materialer.
Våtsoner på vegger strekker seg 50 cm over og til siden for vask/skyllekar

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen antas å fungere i normal brukssituasjon, slik at det ikke er behov for umiddelbare tiltak.

For å lukke avviket må overflater i våtsoner skiftes ut til egnet materiale



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkelflis på vegg.
Vannbåren gulvvarme.
Målt 23 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
Ca 15 mm fall på øvrig del av gulv til sluk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv.
Smørebrann synlig under klemring i sluket



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Montert skyllekar og opplegg for vaskemaskin

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er utført fuktsøk med fuktindikator uten at det er påvist unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser.

Himling med malt tre panel, beisa dragere og innfelte spotter.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Rommet har vannbåren gulvvarme.

Lokalt fall i dusj mot sluk er målt til 17 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Dusjvegger er fuget med silikon mellom bunn på dusjvegg og gulv. Eventuelt lekkasje vann fra servant eller wc vil ikke renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ingen synlig membran under klemring i sluk

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med heldekkende servant.

veggmontert toalett.

Dusjvegger av glass, veggmotert dusj.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft i spalte mellom gulv og dørrblad



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er utført fuktsøk med fuktindikator uten at det er påvist unormale verdier.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser.
Himling med malt trepanel, beisa dragere og innfelte spotter.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Lokalt fall i dusj mot sluk er målt til 20 mm.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Ingen synlig membran under klemring i sluket

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Servantskap med to stk heldekkende servanter.
Gulvmontert toalett.
Dusjvegger av glass, veggmontert dusj.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Montert elektrisk styrt vifte.
Tilluft i spalte mellom gulv og dørblad



1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i delevegg mellom bad og vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



1. ETASJE > BAD MED UTGANG TIL TERRASSE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD MED UTGANG TIL TERRASSE

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser.
Himling med malt trepanel, beisa dragere og innfelte spotter

1. ETASJE > BAD MED UTGANG TIL TERRASSE

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislågt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 30 mm fra nedsenk i gulv

1. ETASJE > BAD MED UTGANG TIL TERRASSE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Ingen synlig membran under klemring i sluket

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD MED UTGANG TIL TERRASSE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

To stk vegg monterte dusjer.

1. ETASJE > BAD MED UTGANG TIL TERRASSE

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD MED UTGANG TIL TERRASSE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er utført fuktsøk med fuktindikator uten at det er påvist unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med beisa tømmer.
Himling med malt trepanel, beisa dragere og innfelte spotter

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Overflater i våtsoner er ikke av fuktbestandig materialer.

Våtsoner på vegger strekker seg 50 cm over og til siden for vask og 1 m til siden, selv om det er montert dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Konstruksjonen antas å fungere i normal brukssituasjon, slik at det ikke er behov for umiddelbare tiltak.

For å lukke avviket må overflater i våtsone skiftes ut til egnet materiale

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, sokkelflis på vegg.
Rommet har elektriske varmekabler.
Målt 10 mm fall fra gulv ved dør til front av dusjkabinett

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er ikke sokkelflis på vegg til høyre for innredning

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sokkelfliser må monteres.



Sokkelfliser ikke montert

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sluk under kabinett ikke tilgjengelig ved befarings

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med heldekkende servant, høyskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett



2. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er utført fuktsøk med fuktindikator uten at det er påvist unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Malt heltre kjøkken med profilerte fronter, enkelte fronter med glass. Benkeplater av stein, nedfelt oppvaskkum. Fliser over benker.

To stk kjøleskap, to stk oppvaskmaskiner, to stk stekeovner, induksjon platetopp og vinskap.

Gulv med fliser

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Montert ventilator med avtrekk ut



SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv.
Vegger og himling med trepanel.
Plassbygd benk.
Elektrisk badstue ovn.
Glass dør.
Ventil ført ut i tilstøtende rom

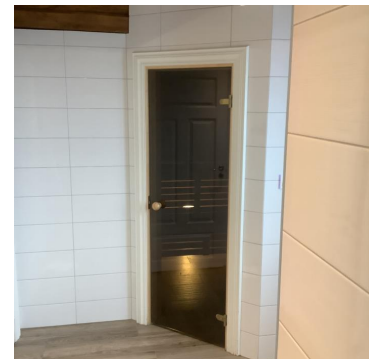
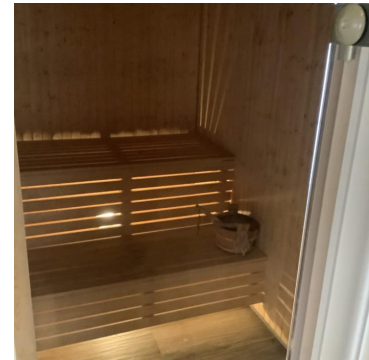
Vurdering av avvik:

• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av badstue

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Elektrisk badstueovn.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulv med vannbåren varme og fliser.
Vegger med fliser.
Himling med malt trepanel, beisa drager og innfelte spotter.

Veggmontert toalett.
Servantskap med heldekkende servant, g speil på vegg.

Elektrisk avtrekksvifte i yttervegg, tilluft spalte mellom gulv og dørblad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er ikke besiktiget i rørskap, da rørskap var låst.
Stoppekran på tekniskrom.

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Røropplegget er derfor ikke faglig vurdert

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke ikke påvist.
lufting avsluttet med vakum ventil på bad i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

For VVS-sanitærutstyr er dette kun en enkel overflatebeskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Røropplegget er derfor ikke faglig vurdert

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 3 Ventilasjon

Ikke påvist ventilasjon, utover avtrekk på våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe i stue



TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Luft til vann varmepumpe tilkobler vannbåren gulvvarme.



TG 1 Varmtvannstank

Dobbelt mantlet bereder plassert på teknisk rom



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i 1. etasje



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.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom.

Digital måler plassert i utvendig skap.

Skjult elektrisk anlegg.

Innfelte spotter og høyttalere i de fleste himlinger.

Elektriske varmekabler i spisestue.

Montert elbillader.

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 oppdatert? (årstall)
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæringer ikke fremvist
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?
Ukjent
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

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, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Ja

Elektrisk anlegg anbefales kontrollert av fagpersonell



! TG 3

Branntekniske forhold

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

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

Pulverapparat plassert i vindfang.

Seriekobla røykvarslere vil iflg eier monteres , så fort som praktisk mulig.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

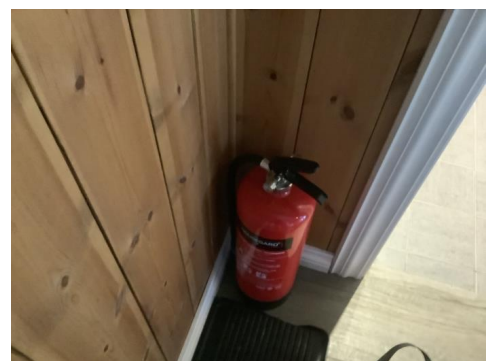
Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

TG3 settes på bakgrunn av at røykvarslere ikke er montert ved befarings

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell med tilkjørte , komprimerte steinmasser

! TG 1

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av isolerte ringsmurselementer

Tilstandsrapport

! TG 1U Terrengforhold

Naturtomt, snødekt ved befaring

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast.
privat renseanlegg.
Avløp tilknyttet Bleva..
Privat borebrønn , sammen med nabo, vannledning av plast

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

235 m²/232 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Vaskerom, Hall m/trapp, 4 Bad, 6 Soverom, Kjøkken, Stue, Spisestue, 2 Bod, Teknisk rom, Badstue, Toalettrom, Trapperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 9 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 10 150 000

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

9 300 000

Konklusjon markedsverdi

9 300 000

Markedsvurdering

Basert på kunnskap om omsetning av fast eiendom, er vurderingen markedsverdien i dagens boligmarked slik:

Eiendommen har en flott beliggenhet på Blefjell, ca 550 m.o.h. Vidstrakt panoramautsikt - usjenert med avstand til naboene, samt gode solforhold.

Turløyper sommer og vinter..

Ved verddivurdering av eiendommen har det blitt lagt vekt på dens beliggenhet, standard, planløsning og areal. I tillegg ønskes det å tas hensyn til dagens marked forøvrig og eiendommens beskaffenhet i forhold til dette.

Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som tilsier at eiendommen og sammenligninger, er i et fungerende marked, dvs. at tilbud og etterspørsel er i rimelig balanse.

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sjuvasskleiva 25 ,3623 LAMPELAND 194 m ² 2022 7 sov	13-03-2023	8 890 000	9 000 000	0	9 000 000	46 392
2 Stormyrberga 67 ,3623 LAMPELAND 106 m ² 2001 3 sov	22-01-2023	4 490 000	4 100 000	0	4 100 000	38 679
3 Værås fjellgrend 32 ,3623 LAMPELAND 123 m ² 2006 5 sov		4 700 000	0	0	0	38 211
4 Glimmervegen 56 ,3623 LAMPELAND 149 m ² 2019 4 sov	08-05-2023	5 490 000	5 250 000	0	5 250 000	35 235

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	8 650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 8 650 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	10 150 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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.

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.

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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje	153	3		156	16	
2. Etasje	79			79		
SUM	232	3			16	
SUM BRA	235					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Vaskerom , Hall m/trapp , Bad , Soverom , Kjøkken , Stue med utgang til terrasse, Spisestue , Bod , Soverom 2, Bad 2, Teknisk rom , Badstue , Bad med utgang til terrasse, Toalettrom	Utvendig bod	
2. Etasje	Stue med trapp., Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		

Kommentar

Areal målt på stedet. Arealer beregnes etter bruken på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Beskrevet TBA areal er tak over inngang: og terrasse med utgang fra bad.

Øvrige terrasser med utgang fra stue ikke målt opp, da disse ved befaring var nedsnødd.

Beskrevet BR e areal er utvendig bod

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rominndeling i 1. etasje, stemmer ikke med mottatte tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	227	8

Kommentar

Fritidsbolig

Beskrevet S areal er boder.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2023	Vegard Aasen	Takstingeniør
	Carl Nicklas Larsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3050 FLESBERG	17	131		0	1014.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tonmyrhaugen 57

Hjemmelshaver

Larsson Carl Nicklas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet på Blefjell, ca 550 m.o.h. Vidstrakt panoramautsikt - usjenert med avstand til naboene, samt gode solforhold.
Turløyper sommer og vinter..

Adkomstvei

Privat vei.
Kostnader til bomavgift og brøyting/vedlikehold må påregnes.

Tilknytning vann

Innlagt vann.
Privat borebrønn felles med en nabo.

Tilknytning avløp

Innlagt avløpssystem.
Avløp tilknyttet Bleva, privat renseanlegg.

Regulering

Fritidsformål.

Om tomten

Eiendoms tomt. med et areal på 1 014,40 m².
Tomten var ved befaring snødekt men opplyst at den er opparbeidet med gruset parkering, for øvrig naturtomt.

Kommuneplan

Ikke innhentet.

Konsesjonsplikt

Nei.

Bebyggelsen

Nærområdet består av fritidsboliger med noe avstand til naboer

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
350 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF		Fullverdi		
Kommentar				
Opplyst ved befaring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.10.2023	Det er i all hovedsak samsvar mellom eiers egenerklæring og observasjoner gjort ved befaring	Gjennomgått	15	Ja
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	07.11.2023		Gjennomgått	1	Ja
Egne observasjoner	06.11.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent	06.11.2023		Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BY8185>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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