





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Smørekrevegen 8, 6893 VIK I SOGN
 VIK kommune
 # gnr. 39, bnr. 109

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 05.01.2025

Rapportdato: 09.01.2025

Oppdragsnr.: 10147-1432

Referansenummer: VP1480

Autorisert foretak: Edvardsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Støldal Edvardsen

Vår ref:



EDVARDESEN
TAKST



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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

Edwardsen Takst AS

Edwardsen Takst AS er et uavhengig firma drevet av Frode Edwardsen.

Foretaket er stiftet i 2012 og er godkjent medlemsbedrift av Norsk Takst, og er følgelig underlagt NT's etiske regelverk. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk.

Alle NT's medlemmer gjennomgår årlig obligatorisk etterutdanning i regi av Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom i Bergen og omegn.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet.
- Trykktest av nybygg.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Byggelånskontroll, rådgivning mm.

Edwardsen er utdannet, tømmer, byggmester og takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som byggeleder og prosjektleder, har undertegnede bred erfaring og et godt grunnlag for kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.



Rapportansvarlig

Frode Støldal Edwardsen

frode@edwardsentakst.no

401 00 642



EDVARSDEN
TAKST

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

- 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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.

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

! 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.

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

TAKSTOBJEKTET:

Frittliggende fritidsbolig beliggende i nyere hyttetun.

Hytte med flere gode kvaliteter, funksjonell planløsning og med god standard på overflater og innredninger. Alminnelig brukslitasje iht. alder.

REFERANSENIVÅ

Hytten er oppført 2014 og skal derfor være oppført i henhold til teknisk forskrift til plan og bygningsloven 2010. (referansenivået for bygningen).

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av sperrekonstruksjon mot limtredragere. Profilert utførelse v/utstikk. Taktekkingen av torv. Undertak av panel/plank med overliggende knotteplast. Vindskier og isbord av tre. Torvstokk v/ nedre del av gesims.

Takrenner av tre. Nedløp med kjetting.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er oppført med bindingsverk av tre, med utvendig plater, lekter og stående kledning. Liggende kledning mot møne. Nedre del av yttervegg har liggende bunnstokk og veggene har profilert utførelse rundt vinduer/dører og hjørner.

Malte vinduer med isolerglass i trekarmer. Fastmontert midtpost og utenpåliggende sprosser.

Isolert ytterdør i malt utførelse med isolert glassfelt. Malt terrassedør i tre med isolert glass.

Terrasse og balkong oppført av impregneret trekonstruksjon. Konstruksjonen er fundamentert med lecastein mot pukk.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i boligen er bekledd med:
- Fliser og kork-gulv.

Veggene i boligen er bekledd med:
- Tømmerpanel.

Takene i boligen er bekledd med:
- Panel.

Bygningen har etasjeskille i tre. Deler av gulv mot grunn er antatt oppført med oppforet bjelkelag.

Elementpipe med forblending av skiferstein. Innbygget peisinnstans med skiferstein i stuen. Nedfelt skiferplate i gulv.

Innvendig malt trapp av tre. Behandlede trinn. Håndløper og rekkverk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (5 m²)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Bad med fliser på gulv og sokkelflis mot vegger. Vegger av tømmerpanel. Varmekabler i gulv. Innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og servant møblelement med speil. Mekanisk avtrekkventil. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom/teknisk (2,1 m²)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Vaskerom med fliser på gulv og sokkelflis mot vegger. Vegger består av tømmerpanel. Sanitærinstallasjoner: skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med benkeplate av heltre, nedfelt stålvask, god skaplass, profilerte fronter og opplegg for oppvaskmaskin. Integriert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys. Ventilator med mekanisk avtrekk.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Badstue oppført med panel.
Glassdør til baderom.
Sittebenk av tre og flislagt gulv.
Veggmontert ovn.

Toalettrom med fliser på gulv og tømmerpanel på vegger.
Vegghengt toalett og servant med innredning.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordelerskap plassert på vaskerom.
Stoppekran er lokalisert på vaskerom.

Boligen har avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og ventiler i vegger.
Mekanisk avtrekksvifte i stue, loftstue, vaskerom, toalettrom og på bad.
Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Varmtvannsbereder på 200 liter

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.
Elbil lader.

Sentralstøvsuger med skjult rørføring og uttak i begge etasjer.
Støvsugeren er montert i utv. bod.

Det er downlights i flere rom.

Gulvvarme i entre, bad, vaskerom og på toalettrom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av antatt faste masser av sprengsteinsfylling mot fjell.
Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold.
Antatt drenerende masser av sprengstein.

Grunnet snø på befaringsdagen var det begrensede muligheter for kontroll av dreneringsforhold og terreng rundt hytten.

Ringmur av lecastein.

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast.

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

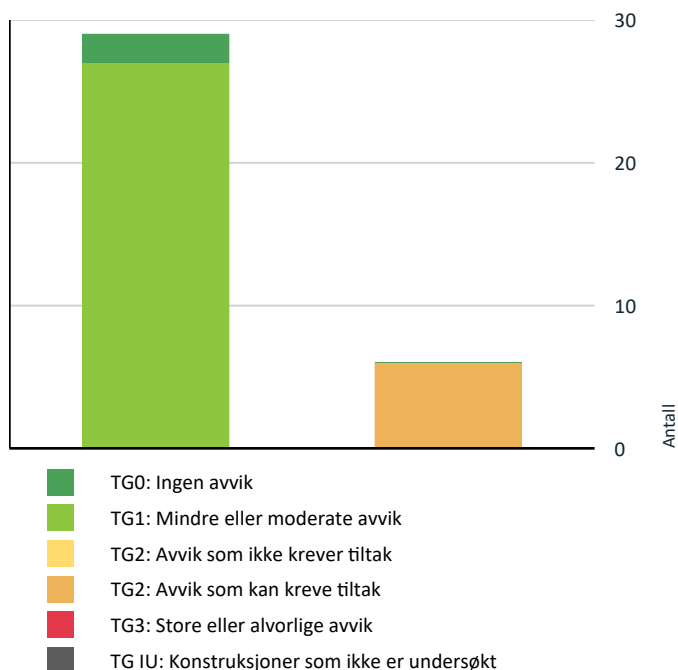
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Arealer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utbedringskostnader tilstandsgrad 2:

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge §2-22 i forskrift til avhendingsloven. Den tilsier at "den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3"

Opplysninger om utført arbeid/oppgraderinger er gitt av eier/rekvirent, utover dette er det antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold. Det er ikke flyttet på gjenstander og det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, med unntak av hulltaking der hvor dette er krav. Varme- og lydisolering er angitt iht. byggeårets krav. Beskrivelser av konstruksjoner er ut fra observasjoner på stedet og opplysninger ved egenerklæring av eier. Selger plikter å lese nøye igjennom denne takstrapport og gi beskjed om det er opplysninger som avviker fra virkeligheten. Det opplyses om at vurdering av tilstand og verdi er pr d.d. og kan endres betydelig begge veier i rapportens gyldighetstid som er 1 år fra befæringsdato. Takstmann er pålagt å vurdere bygningsdeler i henhold til instruks fra Norsk Takst, dette kan avvike fra gjeldende byggeforskrift for eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad (5 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad (5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad (5 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom/teknisk (2,1 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Loft > Toalettrom (0 m²) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen av torv.
Undertak av panel/plank med overliggende knotteplast.
Vindskier og isbord av tre.
Torvstokk v/ nedre del av gesims.

Takteking er besiktiget fra bakkenivå pga. HMS hensyn.
Takteking er pga snødekt tak, vurdert utifra alder/materiale.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner av tre.
Nedløp med kjetting.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Yttervegger er oppført med bindingsverk av tre, med utvendig plater, lekter og stående kledning. Liggende kledning mot møne.
Nedre del av yttervegg har liggende bunnstokk og veggene har profilert utførelse rundt vinduer/dører og hjørner.

Kommentar:
Det er ikke registrert svekkelser utover normal elde og slitasje under befarings.
Alminnelig vedlikeholdsbehov.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak av sperrekonstruksjon mot limtretragere. Profilert utførelse v/utstikk.
Lukket konstruksjon. Vurdering ut ifra alder.

Kommentar:
Det er ikke påvist svekkelser/vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Malte vinduer med isolerglass i trekarmen.
Fastmontert midtpost og utenpåliggende sprosser.

Kommentar:
Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

Tilstandsrapport

Funksjon: Ok.

Vinduer har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Isolert ytterdør i malt utførelse med isolert glassfelt.
Malt terrassedør i tre med isolert glass.

Kommentar:

Ingen vesentlig svikt registrert under befaring. Alminnelig slitasjegrad ut ifra alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og balkong oppført av impregneret trekonstruksjon.
Konstruksjonen er fundamentert med lecastein mot pukk.

Kommentar:

Trinnehøyde fra terrassedør mot balkong er høyt. Det bør etableres trinn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene i boligen er bekledd med:
- Fliser og kork-gulv.

Veggene i boligen er bekledd med:
- Tømmerpanel (rundtømmer).

Takene i boligen er bekledd med:
- Panel.

Soverom på loft har plassbygde senger.

Kommentar:

Boligens overflater holder god standard, overflater har alminnelig brukslitasje ut ifra alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille i tre.

Deler av gulv mot grunn er antatt oppført med oppforet bjelkelag. Det er ikke registrert adkomst for kontroll av konstruksjonsdelen.

Ingen store merkbare skjevheter/retningsavvik ble registrert på befaringen.

MRK: Kontroll er utført på tilfeldig valgte punkter samt boligen var møblert på befaring, dvs. at det kan være noe avvik i målingen.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med forblending av skiferstein.
Innbygget peisinnstans med skiferstein i stuen.
Nedfelt skiferplate i gulv.

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om feil eller mangler tilknyttet ildsted eller pipe.
Det refereres videre til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand.

Innvendige trapper

Innvendig malt trapp av tre. Behandlede trinn.
Håndløper og rekkverk.

Kommentar:
Alminnelig bruksslitasje ut ifra alder.

Vurdering av avvik:

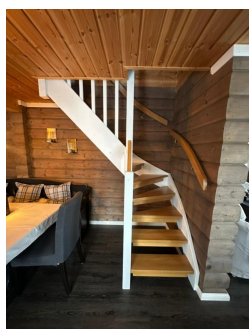
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Redusert høyde i nedre del av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Høyde må utbedres for å tilfredsstille krav, men trappens funksjon er ivaretatt og fungerer fint.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD (5 M²)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Bad med fliser på gulv og sokkelflis mot vegger.
Vegger av tømmerpanel.
Varmekabler i gulv.
Innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og servant møblement med speil.
Mekanisk avtrekkventil.

1 ETASJE > BAD (5 M²)

Overflater vegger og himling

Veggene består av tømmerpanel.
Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tømmerpanel i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Overflater tilfredsstillende ikke krav til tetthet.
Utbedring er påregnelig for å tilfredsstillende krav.
Videre bruk av dusjkabinett er påregnelig. Fungerer med dagens bruk.

1 ETASJE > BAD (5 M²)

TE 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

1 ETASJE > BAD (5 M²)

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad med membran og plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke konstatert tilstrekkelig tettesjikt i våtsoner på vegger. Oppbygging bak tømmerpanel er uvis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Videre bruk av dusjkabinett er påregnelig.

1 ETASJE > BAD (5 M²)

TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghegt toalett, dusjkabinett og servant møblelement med speil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1 ETASJE > BAD (5 M²)

TE 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

Kommentar:

Det kan med fordel etableres større spalte for tilluft under dør.

1 ETASJE > BAD (5 M²)

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK (2,1 M²)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Vaskerom med fliser på gulv og sokkelflis mot vegger.

Tilstandsrapport

Vegger består av tømmerpanel.
Sanitærinstallasjoner: skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK (2,1 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene består av tømmerpanel.
Panel i himling.

1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK (2,1 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK (2,1 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad med membran og plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tettesjikt rundt våtsone for skyllekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tettesjikt rundt skyllekar må etableres for å tilfredsstille krav.
Merk at rommet fungerer med dagens bruk, men har redusert funksjon ut i fra krav.

1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK (2,1 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærinstallasjoner: skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK (2,1 M²)

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

Kommentar:

Det kan med fordel etableres større spalte for tilluft under dør.

1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK (2,1 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN M/SPISESTUE (19,5 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning av merke Svanåsen med benkeplate av heltre, nedfelt stålvaske, god skapplass, profilerte fronter og opplegg for oppvaskmaskin. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys.

Det er ikke registrert skader, fuktskolder eller knirk i gulv på kjøkken.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.

1 ETASJE > KJØKKEN M/SPISESTUE (19,5 M²)

TG 1 Avtrekk

Ventilator med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM (0 M²)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og tømmerpanel på vegger.
Vegghengt toalett og servant med innredning.
Mekanisk avtrekk.

Kommentar:

Det kan med fordel etableres større spalte for tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1 ETASJE > BADSTUE (2 M²)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue oppført med panel.
Glassdør til baderom.
Sittebenk av tre og flislagt gulv.

Veggmontert ovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) med fordelerskap plassert på vaskerom.
Stoppekran er lokalisert på vaskerom.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og ventiler i vegger.
Mekanisk avtrekksvifte i stue, loftstue, vaskerom, toalettrom og på bad.
Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Kommentar:

Ventilasjon i henhold til eldre forskrifter, men dette ser ut til å fungere tilfredsstillende.
Dagens standard er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.
Elbil lader.

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.

2014

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av antatt faste masser av sprengsteinsfylling mot fjell.

Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Antatt drenerende masser av sprengstein.
Tg er gitt på grunnlag av alder.

Grunnet snø på befaringdagen var det begrensede muligheter for kontroll av dreneringsforhold og terreng rundt hytten.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av lecastein.

Begrenset kontroll rundt hele boligen grunnet snø.
Det er ikke registrert setninger eller riss i grunnmur som tilsier at boligen er fundamentert på ustabile masser.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast.

Ikke videre kontrollert da dette er skjulte installasjoner, valgt tilstands grad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid, det tas følgelig forbehold vedr. dette (nedgravde ledninger/avløp kan være i bedre/dårligere stand kontra "Levetidstabeller" som er et gj-snitt. Undersøkelse av faktisk tilstand på slike ledninger må evt utføres av spesialfirma.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

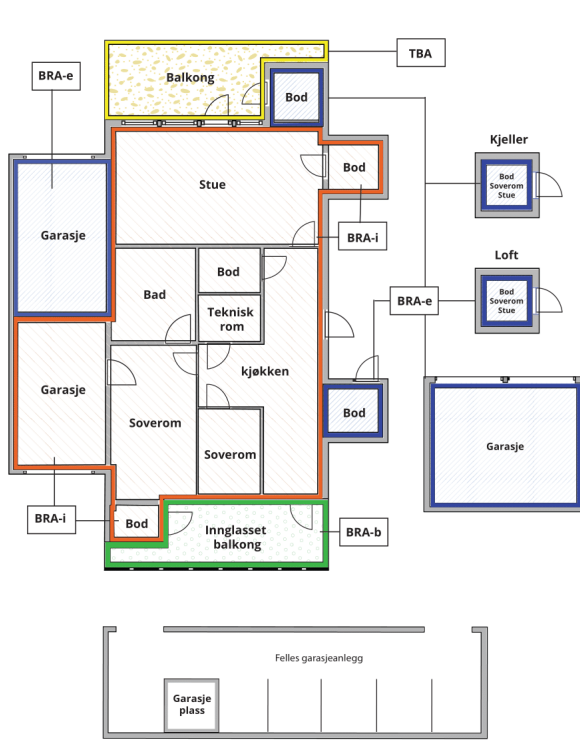
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	74			74	43	5	79
Loft	21			21	8	7	28
SUM	95				51	12	107
SUM BRA	95						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré (5,9 m ²), Kjøkken m/spisestue (19,5 m ²), Stue (20 m ²), Soverom (9,3 m ²), Soverom (5,6 m ²), Bad (5 m ²), Badstue (2 m ²), Vaskerom/teknisk (2,1 m ²)		
Loft	Loftstue (12,8 m ²), Toalettrom (0 m ²), Soverom (4 m ²), Soverom (4,1 m ²)		

Kommentar

Mønehøyde i stuen er målt til 3,5 m.

Mønehøyde i loftstuen er målt til 2,58 m.

Utv. isolert bod. Arealet er ikke målbart grunnet lav takhøyde. Gulvareal på ca 4,7 m²

Loft har begrenset areal grunnet skråtak. Samlet gulvareal er ca 28 m².

Toalettrom har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde mot skråtak.

Arealene er oppmålt med håndholdt lasermåler på stedet.

Oppmålt i hht. NS-3940.

Arealer beregnes og defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Noe avvik kan forekomme grunnet interne sjakter, påførte vegger, varierende veggtykkelse, skjevheter og annet som ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen.

Arealer oppgitt som rombenevnelse er innvendige mål. Innvendige sjakter, piper etc. kan være utelatt i arealet. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA. Arealet er ca.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	95	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2025	Frode Støldal Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4639 VIK	39	109		0	1052.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Smørekreveggen 8

Hjemmelshaver

Øvretveit Janina Kjeilen, Øvretveit Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Vik fjellandsby med kort vei til skisenter.
Fra hytten er det gode utsiktsforhold mot bl.a Sognefjorden, Vik og mot Vikafjellet.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger

Om tomten

Skrånet tomt opparbeidet med gruset adkomst og parkering.
Natursteinsmur mot tilliggende masser.

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generell info om boligen	Gjennomgått		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 tilleggssundersøkelser 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/VP1480>

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