

Tilstandsrapport

📍 Svahyllvegen 9, 7900 RØRVIK

📖 NÆRØYSUND kommune

gnr. 210, bnr. 579

Areal (BRA): Enebolig 354 m², Garasje 30 m²



Befaringsdato: 06.09.2023

Rapportdato: 08.09.2023

Oppdragsnr.: 20355-1246

Referansenummer: ZR4668

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge

Gyldig rapport
08.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

Takstforum Midt-Norge AS

Takstforum Midt-Norge er et selskap etablert i 1993. Selskapet har i dag 3 ansatte med hovedkontor i Namsos og avdelingskontor på Høylandet og Nærøysund.

Rapportansvarlig



Knut Terje Årsandøy
Uavhengig Takstingeniør
knut@takstforum.com
900 71 559

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! 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.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligeiendom som der mye av eldre bygning er revet og det er under oppføring en større bolig med utleiedeler i underetasje, 1. etasje og en hybel.

Utleiedel i underetasje er i del av eldre bygning men er totalrenovert i 2018.

Resterende av boligen er i hovedsak med ferdig råbygg men med noe manglende ferdig stilling av utvendige bygningsdeler. Innvendig er det noe mangelfullt på hybel der det mangler ferdigstilling av baderom samt en del foringer og listverk

Det som er ferdigstilt vurderes i normalt bra stand og god utførelse.

Vises eller til en tilstandsvurdering av leilighet i underetasje og hybel samt enkelte utvendige forhold samt en generell beskrivelse av gjenstående arbeider samt opplysninger fra kunde om utførte tiltak.

Det er framlagt godkjente byggesøknader og erklæring av ansvar for de enkelte fag unntatt uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet og det må påregnes erklæring av ansvar på dette for eventuelt ferdigattest når bygget er ferdig, samt at det ved endringer av andre erklæringer må foretas nye søknader på de områder det gjelder.

Enebolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takrekking som asfaltapp

Bygningen har avrenning fra tak direkte til nedløp i lakkert stål. Løsning vurderes funksjonell men stedvis noe manglende ferdigstilling av nedløpsrør.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende royalimpregnert kledning.

Bygningen har prefabrikkert konstruksjon med lav takvinkel og deler med ensidig fall til avløp for takvann i hjørner.

Bygningen har malte alubelagte trevinduer med 2-lags glass i leilighet i underetasje

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og med utvendig aluminumsbeslag i bygg under oppføring.

Ytterdør utleiedel i underetasje som malt dør med 2 lags glass.

Terrasser i impregnert konstruksjon og med papptekking med fall til hjørner der det er tilkoblet taknedløp. Konstruksjon oppbygd for etablering av tilfarere og spaltet dekke over papptekking.

Utvendig framstår boligen med en del bygningsdeler som er uferdig. Det gjelder beslag på parapeter tak, utvendig kledning på deler ved inngangsparti inkl. en del klemlekter på papp i nedre del samt tetting av mus. Det er og manglende ferdigstilling av underkledninger på tak i carport samt under terrasser, manglende rekkverk på terrasser, og utvendige støttemurer langs inngang leilighet i underetasje samt på uteområde mot øst på hovedplan, manglende utvendig adkomst til leilighet i 1. etasje samt generelt en del detaljer i forbindelse med fasader.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Innvendig i utleiedel og hybel er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte panelplater type MDF og tak med malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte dekker på grunn. På deler av hoveddel er det i 1. etasje anlagt trebjelkelag på støpt dekke.

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

Innvendig i utleiedel underetasje og hybel er det malte finerdører som lettdører.

På hoveddel 1. og 2. etasje og utleieleilighet i 1. etasje er det ikke foretatt tiltak unntatt noe klargjøring for gulvvarme i utleieleilighet.

På hybel mangler ferdigstilling av baderom samt noe foringer og listverk.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom på hybel.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet mangler overflate gulv men det er planlagt flis på betonggulvet med varmekabler. Vegger er med baderomsplater og taket med malte plater. Når det gjelder innredning er det montert toalett mens det er planlagt innredning, kabinett, opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsbereder.

Bad/vaskerom utleiedel underetasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og malte plater i tak. Utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett, innredning med glatte skuffronter og heldekkende servant samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning leilighet underetasje med glatte malte fronter og laminat benkeplate. Plater av type Kitchenbord mellom benkeplate og overskap. Utstyrt med integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og plass for kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Innredning hybel med glatte malte fronter og laminat benkeplate. Utstyrt med oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) i utleieleilighet i underetasje og hybel. Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast. Det meste av avløp i leilighet i underetasje og hybel er skjult i konstruksjon og derfor med noe begrenset besiktigelse.
Boligen har naturlig ventilasjon på leilighet i underetasje og hybel. Montert avtrekksvifte i stue på utleiedel.
Varmtvannstanken i leilighet i underetasje på ca 200 liter.
Sikringsskap i utleieleilighet plassert i bod/teknisk rom
Leilighet i underetasje med røykvarsler i stue og brannslukningsapparat som skumapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen som rørdrens.

Bygningen har betonggrunnmur. Deler av mur er fra tidligere bygg mens det er nyere murer på mye av nybygg. Deler av eldre mur med utvendig isolering i nedre del utvendig.

Nyere forstøtningsmurer er av betong.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløpsledninger av nyere dato

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1 Etasje hoveddel	71	63	8	
1. etasje utleie	60	60	0	
2. etasje hoveddel	134	134	0	
Leilighet underetasje	61	58	3	
Hybel ved hovedplan	28	28	0	
Sum	354	343	11	
Garasje				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Etasje	30	0	30	
Sum	30	0	30	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Hoveddel og utleieleilighet er ikke innredet men framlagt godkjente tegninger

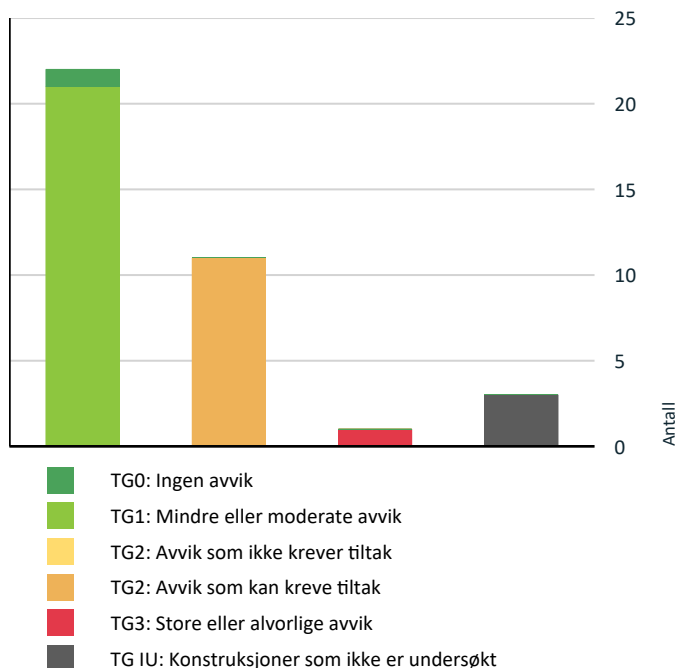
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Foreligger ikke tegninger på eksisterende garasje men foreligger på omsøkt ny garasje.

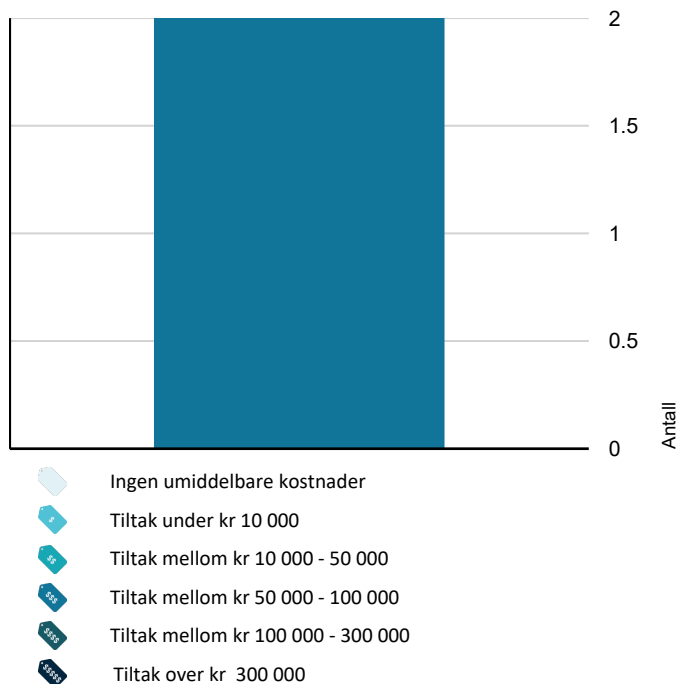
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør sertifisert i Norsk takst og følger de krav og retningslinjer som er utarbeidet for Norsk takst sine medlemmer. Undertegnede har ingen bindinger til kunde. Rapport er utført med en fysisk befaring av bygget slik det framstår i dag og med opplysninger f

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Det er ikke montert rekkverk.

Det er på terrasser utført som takkonstruksjon med parapeter men disse er lave og det må monteres rekkverk. Eier opplyser om at det er planlagt med glassrekkverk. På en side av terrasser er det montert vindavskjerming med PVC vinduer



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)



Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er manglende beslag på parapeter. Stedvis noe valker på papp.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Deler av vegger mangler kledning samt klemlist for papp på nedre del av vegg. Ellers mangler det tetting mot mus men nederste kledningsbord er skrudd slik at det kan løsnes for å få utført tiltak.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Takkonstruksjon vurderes med normal god utførelse men det kan anbefales dokumentasjon på prosjektering av konstruksjon. Noe mangelfull innfesting av takbjelker i carport men opplyses at disse ikke har bæring av selve takkonstruksjon.

Det er avvik:

Det er manglende rekkverk på støttemur på side mot øst.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er mindre utettheter i nedre del på åpningsside.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er kabinett og for inspeksjon og rengjøring av sluk må dusjkabinett tas fram. Manglende tetting i vegg ved rørgjennomføring avløpsrør i innredning.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er malte panelplater på vegger over benkeplate og slike plater har redusert motstand mot vann og varme.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Når det gjelder leilighet i underetasje er dette i utgangspunktet en tidligere leilighet som er oppgardert og derfor ikke vurdert ut fra dagens krav. Når det gjelder hybel så er dette en mindre frittstående del og det er derfor ikke vurdert med krav til annet enn naturlig ventilasjon.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Frontvegg i underetasje under oppgradering med utvendig isolering og planlagte fasadeplater



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2023

Kommentar
Underetasje er med grunnmurer med mye som fra byggeåret men totalrenovert leilighet 1 2018.

Anvendelse
Enebolig med 3 utleieenheter

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Bygningen er under oppføring.

UTVENDIG

Taktekking ! TG 2
Taktekking som asfaltpapp

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er manglende beslag på parapeter. Stedvis noe valker på papp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Må monteres beslag på parapet samt at valker på taktekking må holdes under oppsikt. Takfirma Norgestak har opplyst at dette vil rettes ut.

Nedløp og beslag ! TG 1

Bygningen har avrenning fra tak direkte til nedløp i lakkert stål. Løsning vurderes funksjonell men stedvis noe manglende ferdigstilling av nedløpsrør.

Veggkonstruksjon ! TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende royalimpregnert kledning.bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:
Deler av vegger mangler kledning samt klemlist for papp på nedre del av vegg. Ellers mangler det tetting mot mus men nederste kledningsbord er skrudd slik at det kan løsnes for å få utført tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Ferdigstilling av utvendig kledning, klemlist papp og sikring mot mus.

Takkonstruksjon/Loft ! TG 2
Bygningen har prefabrikkert konstruksjon med lav takvinkel og deler med ensidig fall til avløp for takvann i hjørner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Takkanstruksjon vurderes med normal god utførelse men det kan anbefales dokumentasjon på prosjektering av konstruksjon. Noe mangelfull innfesting av takbjelker i carport men opplyses at dsse ikke har bæring av selve takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Anbefales montering av beslag på enkelte takbjelker i carport samt at det anbefales at det framlegges dokumentasjon på prosjektering av takkonstruksjon.

Vinduer ! TG 1
Bygningen har malte alubelagte trevinduer med 2-lags glass i leilighet i underetasje

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vinduer hoveddel og utleie ! TG 1
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og med utvendig aluminumsbeslag

Dører ! TG 2
Ytterdør utleiedel i underetasje som malt dør med 2 lags glass.

Årstall: 2018
Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er mindre utettheter i nedre del på åpningsside.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger ! TG 3

Tilstandsrapport

Terrasser i impregneret konstruksjon og med papptekking med fall til hjørner der det er tilkoblet taknedløp. Konstruksjon oppbygd for etablering av tilfarere og spaltet dekke over papptekking.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det er på terrasser utført som takkonstruksjon med parapeter men disse er lave og det må monteres rekkverk. Eier opplyser om at det er planlagt med glassrekkverk. På en side av terrasser er det montert vindavskjerming med PVC vinduer

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

I tillegg til rekkverk må det ferdigstilles gulv på terrasser samt underliggende kledning

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNSENDIG

Overflater

! TG 1

Innvendig i utleiedel og hybel er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte panelplater type MDF og tak med malte plater

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte dekker på grunn. På deler av hoveddel er det i 1. etasje anlagt trebjelkelag på støpt dekke.

Radon

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen ligger i et område med moderat eller lav aktsomhetsgrad slik at eventuelle målinger får vurderes.

Innvendige dører

! TG 1

Innvendig i utleiedel underetasje og hybel er det malte finerdører som lettdører.

VÅTROM

HYBEL VED HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet mangler overflate gulv men det er planlagt flis på betonggulvet med varmekabler. Vegger er med baderomsplater og taket med malte plater. Når det gjelder innredning er det montert toalett mens det er planlagt innredning, kabinett, opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsbereder.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Overflater Gulv

! TG 1U

Gulv er uten overflate men planlagt flis på ferdig avrettet betonggulv med varmekabler. Bygningsdel ikke spesielt vurdert da gulv ikke er ferdigstilt.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1U

Sluk av plast. Gulvet var uten membran ved befaring og bygningsdel er derfor ikke vurdert.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har toalett mens det er planlagt dusjkabinett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Ventilasjon

! TG 1U

Det er planlagt elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke er tatt i bruk.

LEILIGHET UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og malte plater i tak. Utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett, innredning med glatte skuffronter og heldekkende servant samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.

Årstall: 2018

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er kabinett og for inspeksjon og rengjøring av sluk må dusjkabinett tas fram. Manglende tetting i vegg ved rørgjennomføring avløpsrør i innredning.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Anbefales tetting rørgjennomføring avløpsrør i servantskap. Når det gjelder tilgang sluk for kabinett så er dette en vanlig utførelse men anbefales at kabinett tas fram med jevne mellomrom for rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med glatte skuffronter og heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier

KJØKKEN

HYBEL VED HOVEDPLAN > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Innredning med glatte malte fronter og laminat benkeplate. Utstyrt med oppvaskmaskin

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er malte panelplater på vegger over benkeplate og slike plater har redusert motstand mot vann og varme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales montering av annet overflatemateriale på vegg bak komfyr og oppvaskkum.

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

LEILIGHET UNDERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Innredning med glatte malte fronter og laminat benkeplate. Plater av type Kitchenbord mellom benkeplate og overskap. Utstyrt med integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og plass for kjøleskap.

Avtrekk

! TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

! TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) i utleieleilighet i underetasje og hybel. Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør

! TG 1

Det er avløpsrør av plast. Det meste av avløp i leilighet i underetasje og hybel er skjult i konstruksjon og derfor med noe begrenset besiktigelse.

Ventilasjon

! TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon på leilighet i underetasje og hybel. Montert avtrekksvifte i stue på utleiedel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Når det gjelder leilighet i underetasje er dette i utgangspunktet en tidligere leilighet som er oppgardert og derfor ikke vurdert ut fra dagens krav. Når det gjelder hybel så er dette en mindre frittstående del og det er derfor ikke vurdert med krav til annet enn naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan anbefales montering av veggventiler.

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannstanken i leilighet i underetasje på ca 200 liter.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

! TG 1

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

Sikringsskap i utleieleilighet plassert i bod/teknisk rom

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 Nytt i 2018
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 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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

Branntekniske forhold

! TG 0

Leilighet i underetasje med røykvarsler i stue og brannslukningsapparat som skumapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering

! TG 1

Dreneringen er fra 2022 og utført som rørdrens. Utvendig fuktsikring med grunnmursplast. Noe manglende ferdigstilling med toplist

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Bygningen har betonggrunnmur. Deler av mur er fra tidligere bygg mens det er nyere murer på mye av nybygg. Deler av eldre mur med utvendig isolering i nedre del utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Frontvegg i underetasje under oppgradering med utvendig isolering og planlagte fasadeplater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnes ferdigstilling av frontvegg i underetasje.

Forstøtningsmurer

! TG 2

Nyere forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende rekkverk på støttemur på side mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregnes montering av rekkverk på side mot øst da det er bratt terreng nedenfor oppfylt uteplass.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløpsledninger av nyere dato

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1990

Kommentar

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Begrenset vedlikehold

Beskrivelse

Eksisterende garasje oppført på støpt plate på grunn. Veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig stående malt trekledning. Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av steinbelagte stålplater. Trevinduer med 2 lags glass, ytterdør som tredør og garasjeport i tre.

Bygningen framstår med normal bruksslitasje men det er noe bortvasking av masser under betonggulv.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje hoveddel	71	63	8		
1. etasje utleie	60	60	0		
2. etasje hoveddel	134	134	0		
Leilighet underetasje	61	58	3	Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang	
Hybel ved hovedplan	28	28	0	Sovealkove, Bad/vaskerom , Kjøkken , Stue	
Sum	354	343	11		

Kommentar

Det er i tillegg en utvendig bod på ca. 6 m2 i underetasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hoveddel og utleieleilighet er ikke innredet men framlagt godkjente tegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Brannskille mellom utleiedel og hoveddel 1. etasje er ikke ferdigstilt da bygningen ikke er innredet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Råbygg og innredet utleiedel i underetasje samt hybel

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det bemerkes at det på utleiedel må etableres utvendig adkomst.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	30	0	30		Garasje
Sum	30	0	30		

Kommentar

Gjelder dagens garasje

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Foreligger ikke tegninger på eksisterende garasje men foreligger på omsøkt ny garasje.

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.9.2023	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Tor Gunnar Høilo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	210	579		0	846.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svahyllvegen 9

Hjemmelshaver

Høilo Tor Gunnar Aagesen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Byåsen i Rørvik. Gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og butikker.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Svahyllvegen med stor parkeringsplass både på øvre og nedre plan

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Skrånende tomt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 870 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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 fukttinnhold 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 slitasjegrad:** 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/ZR4668>

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