

Tilstandsrapport

📍 Kolabygdvegen 474 , 4110 FORSAND

📖 STRAND kommune

Gnr. 104, Bnr. 69

Areal (BRA): Enebolig 187 m²



Befaringsdato: 23.08.2022

Rapportdato: 05.09.2022

Oppdragsnr: 11527-1136

Referansenummer: HZ7810

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert takstmann: Mindor Holte

Vår ref: 000309



 **takst
team as**
Medlem av  Takstnett

Gyldig rapport
05.09.2022

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.

TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 35 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker. Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstmenn som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Vi setter pris på dine verdier!



Medlem av  Takstnett



Mindor Holte

Uavhengig Takstmann

05.09.2022 | JØRPELAND

TAKST TEAM AS

Stålverksvegen 50
51 50 24 30

Rapportansvarlig

Mindor Holte
Uavhengig Takstmann
mindor@takst-team.no
468 24 793



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 lovliggheit (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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Enebolig som er bygget i 2015 på grunn/ringmur i tegl/betong, etasjeskiller i tre, vegger i lett bindingsverk og mønt takkonstruksjon i tre.
Delen av grunnmur hvor det er kjeller er gammel da det stod et gammelt hus her som ble revet da denne boligen skulle bygges.

Boligen fremstår som i god stand, men det er påpekt enkelte påpekte punkter som bør kontrolleres nærmere/utbedres.

Se for øvrig beskrivelse under de forskjellige bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i plast
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.
Ytterdør med isolerglass.
Balkong ut fra soverom på loft.
Terrasse ut fra stue i 1. etg.
Utvendig trapp i betong belagt med skifer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Trebjelkelag mellom etasjene inkl mot del som det er kjeller under, tilfarere på betongplate i 1. etg som det ikke er kjeller under iflg eier
Eier opplyser at alt bjelkelag og treverk er fra 2015. Det var mye lagret i kjeller ved befaring. Tg 1 ut fra opplysning om at alt treverk er nytt.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe uten røkrør.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og underkledning.
Beiset og lakkert tretrapp med rekkverk i stål.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Etasjehøyden i størstedelen av 1. etasje er 2,2 meter

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i 1. etasje er med fliser på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dobbel servant i møbel og dusj.

Bad

Bad på loft er med flis på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dobbel servant i møbel, badekar og dusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). er besikket i rørskap. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
230 volt anlegg med sikringsautomater i skap som er plassert i biinngang.
6 kg brannslukningsapparat, ett i 1. etasje og ett på loft.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser. Drenssystem er iflg eier etablert med to rekke perforerte plastrør rundt hele grunnmuren. Bygningen har betong og tegl grunnmur. Deler av grunnmur er gammel og den er fra bolig som ble revet.
Eiendommen ligger i skrånende terreng. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Bygningen har septiktank i glassfiber. Septiktanken er av glassfiber.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	93	93	0
1. etasje	94	92	2
Sum	187	185	2

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bod i 1 etg er ikke på tegning. Trappens plassering er ikke som på tegning. Det er totalt 5 oppholdsrom på loftet, ikke 4 som på tegning.

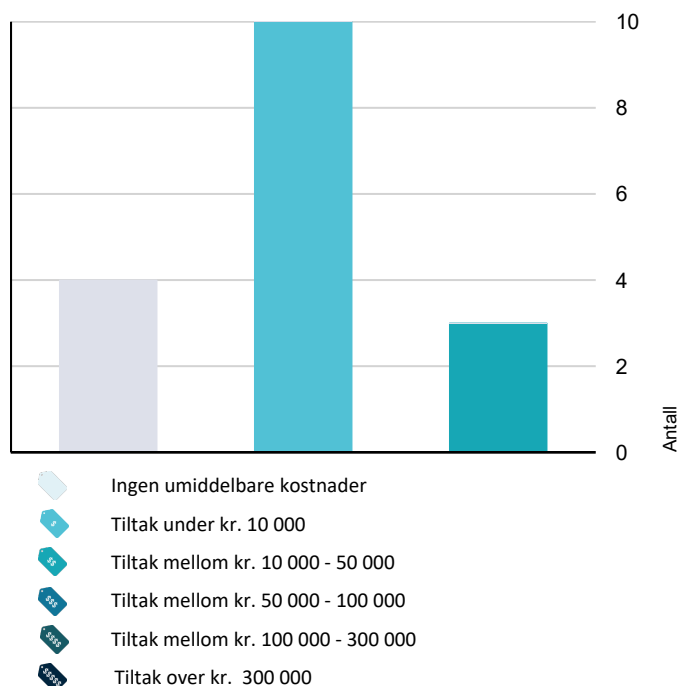
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilleggsbygg:

Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekke i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Da det er montert et beslag i overgang grunnmur/kledning blir for liten luftespalte nederst bak kledning.

Det er heller ikke mulig å kontrollere om det er etablert musetetting nederst bak kledning.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Iflg eier så er det brukt OSB-plate 22 mm kronobuild m/Tyvekduk som sutakplate. Dette vil i så fall være et for diffusjonstett sjikt som vil kunne føre til kondens/mugg/råte i konstruksjonen. Tg 2. Forholdet må kontrolleres nærmere.

Konstruksjonen er isolert på kryploft, det er også montert fuktsperre som er tapet i skjøter, selve konstruksjonen er derfor ikke synlig.

Mye lagret på kryploft, besiktigelse er fra område ved luke.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er ikke i bruk. Skal pipen brukes må det gis melding til kommune/feiervesen for kontroll.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

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

Det kan ikke ses membran/mansjett i slukene.

Klemringer er ikke skrudd.

Det er synlig fugeskum i slukene. Fugeskum vil holde på fukt, bør fjernes.

Sekundærsluk er montert skjevt.

Eier opplyser at det ble lagt mansjetter i slukene. Han opplyser videre at fugeskummet ble brukt for å hindre avtretningsmasse i å renne ned i sluk.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke synlig membran i døråpning.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

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

Det er ikke synlig mansjett i slukene, kun smøremembran.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

De er avløp fra rørskap men ikke synlig utløp.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstank er montert i rom uten sluk.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

230 volt anlegg med sikringsautomater i skap som er plassert i biinngang.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler grunnmurslist i toppen av grunnmursplasten.



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er tydelig tegn til at det har vært lekkasje i taket her. Kan være fra tiden før permanent tekking ble etablert.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis i innredning under servant.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Det er bom i gulvfliser like utfor dusj.

Den ene siden i dusj har ikke lokalt fall.



Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
2015

Kommentar
Opplyst av eier

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

! TG 3

Takrenner og nedløp i plast



Snøfangere mangler

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Da det er montert et beslag i overgang grunnmur/kledning blir for liten luftespalte nederst bak kledning.

Det er heller ikke mulig å kontrollere om det er etablert musetetting nederst bak kledning.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Om det ikke er montert musetetting må dette monteres.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Iflg eier så er det brukt OSB-plate 22 mm kronobuild m/Tyvekduk som sutakplate. Dette vil i så fall være et for diffusjonstett sjikt som vil kunne føre til kondens/mugg/råte i konstruksjonen. Tg 2. Forholdet må kontrolleres nærmere.

Konstruksjonen er isolert på kryploft, det er også montert fuktsperre som er tapet i skjøter, selve konstruksjonen er derfor ikke synlig. Mye lagret på kryploft, besiktigelse er fra område ved luke.

Tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen må kontrolleres nærmere.

Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.

Dører

TG 1

Ytterdører med isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong ut fra soverom på loft.

Terrasse ut fra stue i 1. etg.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

TG 1

Utvendig trapp i betong belagt med skifer.

Andre utvendige forhold

TG 2

Ved siden av inngangsparti er det bygget et pulttak for lagring av sykler og div.

Det er tydelig tegn til at det har vært lekkasje i taket her.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tydelig tegn til at det har vært lekkasje i taket her. Kan være fra tiden før permanent tekking ble etablert.

Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbar kostnad, men forholdet må sjekkes med jevne mellomrom.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Trebjelkelag mellom etasjene inkl mot del som det er kjeller under, tilfarere på betongplate i 1. etg som det ikke er kjeller under iflg eier Eier opplyser at alt bjelkelag og treverk er fra 2015. Det var mye lagret i kjeller ved befaring.

Tg 1 ut fra opplysning om at alt treverk er nytt.

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.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe uten røkrør.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er ikke i bruk. Skal pipen brukes må det gis melding til kommune/feiervesen for kontroll.

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 1

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og underkledning.

Innvendige trapper

TG 2

Beiset og lakkert tretrapp med rekkverk i stål.



Mangler håndløper på vegg. For store åpninger i rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

TG 1

Etasjehøyden i størstedelen av 1. etasje er 2,2 meter

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje er med fliser på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dobbel servant i møbel og dusj.

Overflater vegger og himling

TG 2

Flis på vegger, malt innvendig tak.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis i innredning under servant.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. har elektriske varmekabler. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Det er bom i gulvfliser like utfor dusj.

Den ene siden i dusj har ikke lokalt fall.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Om fugemasse eller fliser løsner må det gjøres tiltak.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse.



Sekundærsluket er noe skjevt montert.
Ingen skruer i klemring. Ikke synlig tettesjikt.
Fugeskum i sidene.



Sluket i dusj. Klemring er ikke skrudd, ingen synlig tettesjikt. Fugeskum i sidene.

Vurdering av avvik:

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

Det kan ikke ses membran/mansjett i slukene. Klemringer er ikke skrudd.

Det er synlig fugeskum i slukene. Fugeskum vil holde på fukt, bør fjernes.

Sekundærsluk er montert skjevt.

Eier opplyser at det ble lagt mansjetter i slukene. Han opplyser videre at fugeskummet ble brukt for å hindre avretningsmasse i å renne ned i sluk.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Ventilasjon

TG 2

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

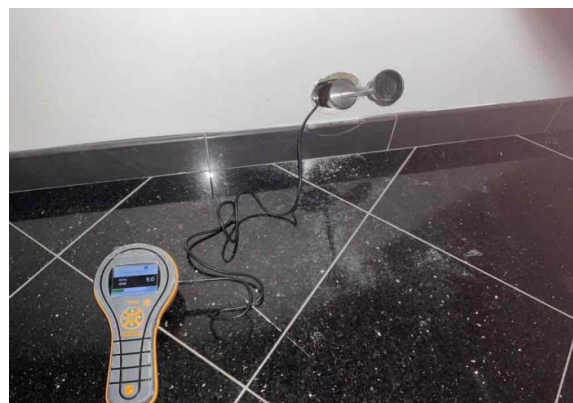
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



LOFT > BAD

Generell

Bad på loft er med flis på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dobbel servant i møbel, badekar og dusj.

Overflater vegger og himling

TG 1

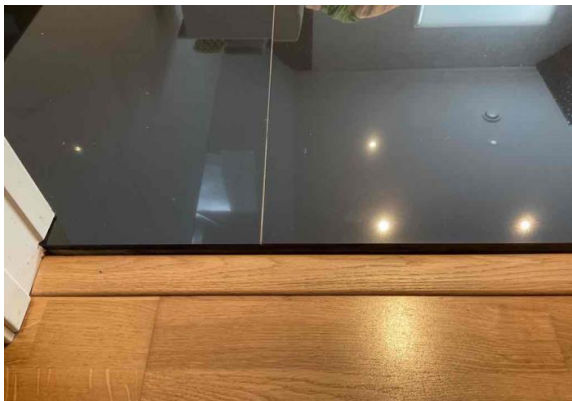
Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er 10 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist på sluket midt i gulvet.



Ingen synlig membran i døråpning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke synlig membran i døråpning.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

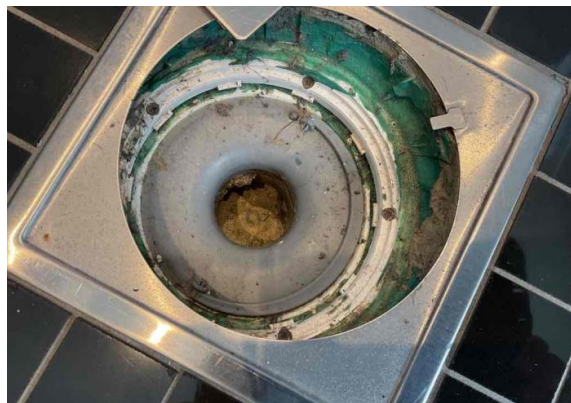
Det må foretas utbedring av membran og høydeforhold til sluk ved terskel.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse.



Kun synlig membran, ikke mansjett.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig mansjett i slukene, kun smøremembran.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, bidet og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > ENTRÈ/STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og micro.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

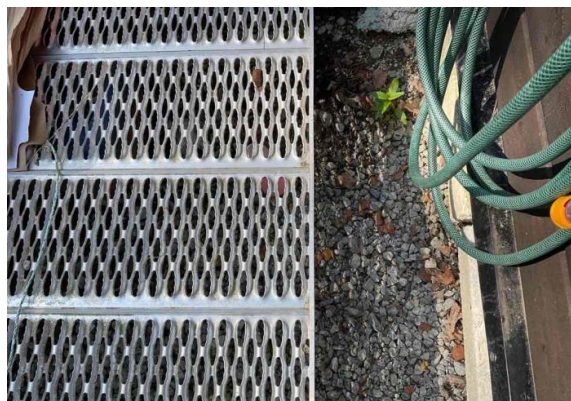
Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). er besiktiget i rørskap. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besiktiget i rørskap.



Ufagmessig opplegg av rør til varmtvannsbereder.



Stoppekran er utvendig, rød farge like under rist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

De er avløp fra rørskap men ikke synlig utløp.

Tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast. Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstank er montert i rom uten sluk.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 2

230 volt anlegg med sikringsautomater i skap som er plassert i biinngang.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2015
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja
4. 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
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Da det ikke foreligger samsvarserklæring anbefales det utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

6 kg brannslukningsapparat, ett i 1. etasje og ett på loft.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

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

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Septiktank

! TG 1

Bygningen har septiktank i glassfiber. Septiktanken er av glassfiber.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

Drenering

! TG 2

Drenssystem er iflg eier etablert med to rekker perforerte plastrør rundt hele grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler grunnmurslist i toppen av grunnmursplasten.

Tiltak

- Tiltak:

Grunnmurslist i toppen av grunnmursplasten må monteres.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Bygningen har betong og tegl grunnmur. Deler av grunnmur er gammel og den er fra bolig som ble revet.

Terrengforhold

! TG 1

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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 byggt teknisk 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 m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	93	93	0	Bad , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Loftstue/soverom	
1. etasje	94	92	2	Bad , Entrè/stue/kjøkken , Gang	Bod
Sum	187	185	2		

Kommentar

Det er kjeller under del av boligen. Kjelleren er ikke måleverdig grunnet lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bod i 1 etg er ikke på tegning. Trappens plassering er ikke som på tegning. Det er totalt 5 oppholdsrom på loftet, ikke 4 som på tegning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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: Takhøyde i store deler av 1. etasje er 2,2 meter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
23.8.2022	Mindor Holte	Takstmann
	Bogdan Tadeusz Potrykus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	104	69		0	2222.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kolabygdvegen 474

Hjemmelshaver

Potrykus Bogdan Tadeusz, Potrykus Mateusz
Adrian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Meling.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
50 000	2015	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke mottatt ferdigattest.	Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke	0	Nei
Infoland.no			Innhentet	0	Nei
Tegninger			Innhentet	0	Nei
Eier		Eier var tilstede ved befaring.	Ingen	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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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/personvernerklaering/

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/personvernerklaering/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/HZ7810>

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