

# Tilstandsrapport

📍 Amundrud 107, 1821 SPYDEBERG

📖 INDRE ØSTFOLD kommune

# gnr. 461, bnr. 1, fnr. 88

**Markedsverdi**

**850 000**

Areal (BRA): Fritidsbolig 50 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.06.2023

Rapportdato: 09.06.2023

Oppdragsnr.: 13975-1860

Referansenummer: SB2084

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



Gyldig rapport  
09.06.2023

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

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

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

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



### Rapportansvarlig



Are Johan Moen  
Uavhengig Takstingeniør  
are@moentakst.no  
415 58 912

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

# 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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig med 1 etasje på totalt 50 m<sup>2</sup>. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av stål-/aluminiumsplater, fra 2019. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vinduer med enkle glass fra byggeåret i hoveddelen. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2001 i tilbygg.

Hytta fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra Huseby Kjøkken, og har profilerte trefronter og laminerte benkeplater. Bad/toalettrom, med dels tregulv og dels belegg. Det er er panel på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter og speil, dusjkabinett samt biologisk toalett/snurretoalett.

Hytta fremstår som velholdt, og i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på ca. 20 m<sup>2</sup>, vendt mot nord, med tilgang fra hytte og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Det er montert stikkontakt, belysning samt markise på veggen.

Terrasse på 24 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Deler av terrassen er takoverbygget, og det er belysning på veggen.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: Tregulv.

Vegger: Panel.

Himlinger: Panel.

Hytta har profilerte tredører innvendig.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/toalettrom, med dels tregulv og dels belegg. Det er er panel på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter samt speil. Dusjkabinettet er plassert i egen nisje og har vegger i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert biologisk toalett/snurretoalett m/lufting.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra Huseby Kjøkken, og har profilerte trefronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Hytta har naturlig ventilasjon.

Oppvarming:

Vedovn i stue.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:

Vannpumpe og 60 liters tank er plassert i skap i gangen.

Varmtvannstanken er på ca. 30 liter, fra 2013, plassert i gangen.

Sikringssskap med automatiske sikringer.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Festet tomt, eiendommen er dels kupert, og er opparbeidet med plenareal samt vintergrønt og prydvexter, ellers naturtomt. Parkering på eiendommen.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	50 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	50 m <sup>2</sup>
Totalpris	950 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	50	50	0
<b>Sum</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>0</b>

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 950 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

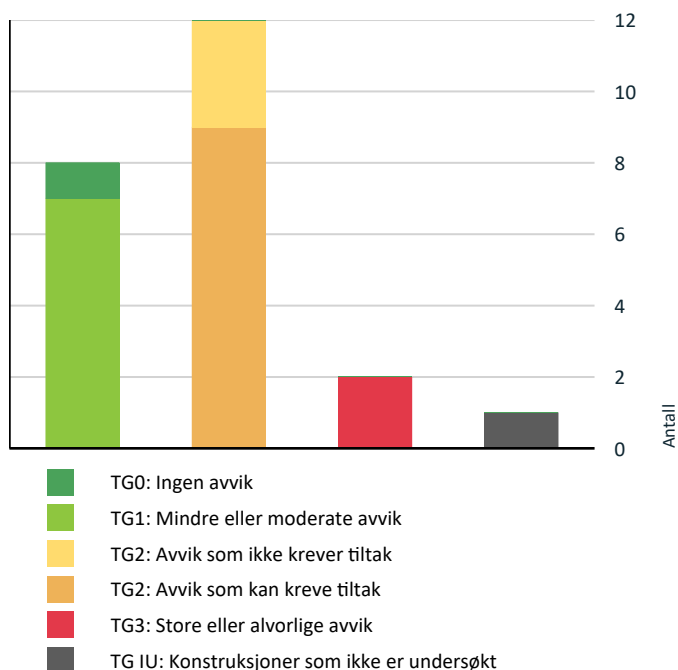
[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Ikke søkt om bruksendring av av badet, opprinnelig garderobe på tegning.

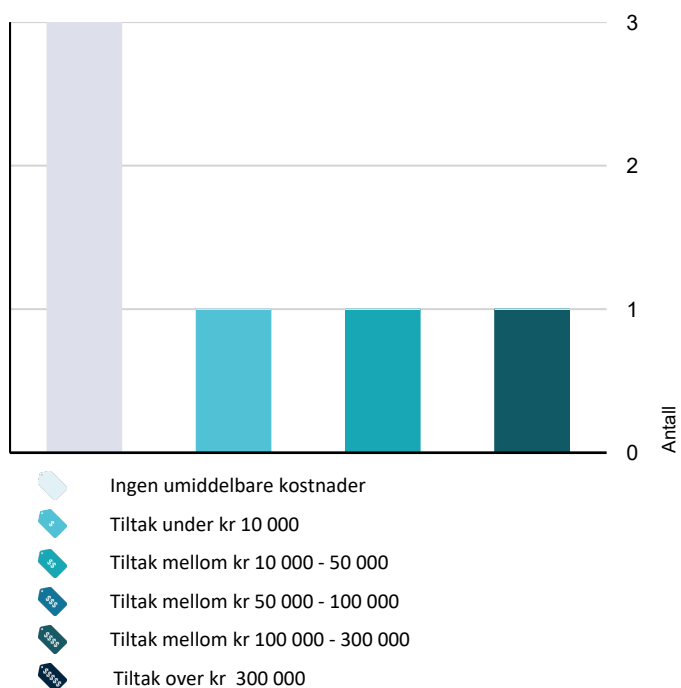
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.  
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

- Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan, skal sikres med rekkverk.
- Påvist råteskader i nedre del av utvendig trapp.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### Våtrom > Generell > Bad/toalettrom

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Ikke tilfredsstillende tettesjikt. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Det ble ikke påvist avvik på befaringsdagen.

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

- Ikke registrert tilstrekkelig med musetetting i nedkant av trekledning rundt hele hytta. Ihht. byggforskereien "Stående trekledning": "For å hindre mus i å komme inn kan man montere «luseklosser» (tynne lekter eller sløyfer), korrosjonsbestandig nettingduk, museband (taggete stålbånd) eller beslag som dekker åpningene nederst bak kledningen".

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Påvist dels værslitt trevirke, bærer dels preg av elde og slitasje.

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

Konstruksjonene har skjevheter.

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

- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.

- Påvist dels skjevheter i veranda

-/terrassekonstruksjon.

- Ramme til markise er generelt slitt.

## ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Påvist noe tilsig av vann til kjeller langs fjell. Gråvann fra badet er også ført til krypkjeller.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

- Arbeider med vannledninger er utført i egen regi, ingen garantier for utførelse.

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

Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

- Arbeider med avløpsrør er utført i egen regi, ingen garantier for utførelse.

## ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

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

Det er avvik:

- Ikke godkjent eller byggemeldt avløpsordning i hytta. Ikke godkjent med innlagt vann eller utslipp av gråvann pr. i dag.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 16 mm avvik i stue. Lokalt ble det målt ca. 10 mm over 20 meter i soverom. Ellers målt mellom 5 - 11 mm avvik rommene.

## ! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

### Byggeår

1972

### Anvendelse

Benyttes til boligformål.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

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

- Nye takplater i 2019, opprinnelig takshingel er benyttet som undertak.

### Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

### Konsekvens/tiltak

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

### Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, fra 2018 - 2019

Pipe er helbeslått med blikk over taket, ny 2017.

### Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.  
• Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

- Ikke registrert tilstrekkelig med musetetting i nedkant av trekledning rundt hele hytta. Ihht. byggforskereien "Stående trekledning": "For å hindre mus i å komme inn kan man montere «luseklosser» (tynne lekter eller sløyfer), korrosjonsbestandig nettingduk, museband (taggete stålbånd) eller beslag som dekker åpningene nederst bak kledningen".

### Konsekvens/tiltak

• Musebånd/lusing må etableres.

### Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

Åpen himling i hele hytta. Ukjent oppbygning i opprinnelig del.

### Vurdering av avvik:

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

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Det ble ikke påvist avvik på befaringdagen.

### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Anbefalt å holde konstruksjon under oppsikt.

### Vinduer

TG 2

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vinduer med enkle glass fra byggeåret i hoveddelen.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2001 i tilbygg.

### Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Påvist dels værslitt trevirke, bærer dels preg av elde og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må det gjøres/utbedringer/utskiftinger om avviket skal lukkes.

### Dører

TG 1

Ytterdør i tre, fra byggeåret.

Terrassedør med isolerglass fra byggeåret.

Dører fremstår i en normal stand og forfatning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte funksjon.



# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda på ca. 20 m<sup>2</sup>, vendt mot nord, med tilgang fra hytte og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Det er montert stikkontakt, belysning samt markise på veggen.

Terrasse på 24 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Deler av terrassen er takoverbygget, og det er belysning på veggen.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.
- Påvist dels skjevheter i veranda-/terrassekonstruksjon.
- Ramme til markise er generelt slitt.

### Konsekvens/tiltak

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

## Utvendige trapper

TG 3

Utvendige trapper i tre.



### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan, skal sikres med rekkverk.
- Påvist råteskader i nedre del av utvendig trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimert: Under 10 000

## INNSENDIG

## Overflater

TG 1

1. etasje:  
Gulv: Tregulv.  
Vegger: Panel.  
Himlinger: Panel.  
- Overflater fremstår med noe slitasje, dog ikke mer enn man burde forvente, alder tatt i betraktning.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 16 mm avvik i stue. Lokalt ble det målt ca. 10 mm over 20 meter i soverom. Ellers målt mellom 5 - 11 mm avvik rommene.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har elementpipe.  
Vedovn i stue.

# Tilstandsrapport

## Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag, tilgang via underkant av terrassen.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Påvist noe tilsig av vann til kjeller langs fjell. Gråvann fra badet er også ført til krypkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Krypkjeller fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning. Naturlig tilsig langs fjell vil være vanskelig å lede bordet fra krypkjeller, dog bør gråvann fra badet ledes bort.

## Innvendige dører

TG 1

Hytta har profilerte tredører innvendig.

## VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD/TOALETTRUM

### Generell

TG 3

Bad/toalettrom, med dels tregulv og dels belegg. Det er panel på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter samt speil. Dusjkabinettet er plassert i egen nisje og har vegger i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert biologisk toalett/snurretoalett m/lufting.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ikke tilfredsstillende tettesjikt. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet tettesjiktet. Badet kan fortsatt tåle forsiktig bruk med tett dusjkabinett. Det er dog ingen garantier. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran samt skader på rør.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra Huseby Kjøkken, og har profilerte trefronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum.

- Kjøkkenet fremstår med noe bruksslitasje, dog ikke mer enn man burde forvente. Fremstår som funksjonelt.

### Avtrekk

TG 2

Det er naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- ### Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
- Arbeider med vannledninger er utført i egen regi, ingen garantier for utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

## Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2013

### Vurdering av avvik:

- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.
- Arbeider med avløpsrør er utført i egen regi, ingen garantier for utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

## Ventilasjon

TG 1

Hytta har naturlig ventilasjon.

## Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe og 60 liters tank er plassert i skap i gangen.

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca. 30 liter, fra 2013, plassert i gangen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.  
Elektrisk oppvarming med panelovner.

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
3. 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**
4. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
8. 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**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. 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**

**- Foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.**

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Det er ikke innlagt avløp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ikke godkjent eller byggemeldt avløpsordning i hytta. Ikke godkjent med innlagt vann eller utslipp av gråvann pr. i dag.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må etableres godkjent avløpsordning for å lukke avviket (gråvannsanlegg).

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

50 m<sup>2</sup>/50 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Toalettrom, Bad, Kjøkken, Stue, Gang, 2 Soverom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 850 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger

Kr 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

950 000

Fradrag for festet tomt

-

110 000

## Konklusjon markedsverdi

**850 000**

## Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

**Årlig festeavgift**

**Sist justert**

**Oppjustert festeavgift**

**Kapitalisert verdi (avrundet)**

Kr. 4 232

Kr. 4 232

Kr. 110 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kulaveien 23 ,1821 SPYDEBERG 41 m <sup>2</sup> 1960 2 sov	15-08-2022	1 100 000	<b>1 100 000</b>	0	1 100 000	<b>26 829</b>
2 Amundrud 1 ,1821 SPYDEBERG 50 m <sup>2</sup> 1977 2 sov	25-05-2023	950 000	<b>950 000</b>	0	950 000	<b>19 000</b>
3 Amundrud 160 ,1821 SPYDEBERG 39 m <sup>2</sup> 1976 2 sov	09-02-2022	790 000	<b>700 000</b>	0	700 000	<b>17 949</b>
4 Kausebøl 26 ,1821 SPYDEBERG 45 m <sup>2</sup> 1977 2 sov	18-09-2022	790 000	<b>770 000</b>	0	770 000	<b>17 111</b>
5 Amundrud 57 ,1821 SPYDEBERG 54 m <sup>2</sup> 1983 2 sov	04-08-2022	990 000	<b>910 000</b>	0	910 000	<b>16 852</b>
6 Amundrud 33 ,1821 SPYDEBERG 59 m <sup>2</sup> 1974 2 sov	02-08-2021	820 000	<b>807 000</b>	0	807 000	<b>13 678</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Festeavgift for inneværende år, forfall 1.10.2022, reguleres hvert 10. år i hht. konsumprisindeksen. Sist regulert i 2021	Kr.	4 232
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 650 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>950 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 950 000**

## Teknisk verdi bygninger

<b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>950 000</b>
--	------------	----------------

# 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 (m<sup>2</sup>), 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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
1. etasje	50	50	0		Toalettrom , Bad/toalettrom , Kjøkken , Stue , Gang , Soverom , Soverom 2	
<b>Sum</b>	50	50	0			

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* - Ikke søkt om bruksendring av av badet, opprinnelig garderobe på tegning.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* - Lagt nye takplater i 2019, arbeider utført i egen regi.

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
02.6.2023	Are Johan Moen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3014 INDRE ØSTFOLD	461	1	88	0	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Amundrud 107					20.06.2023		
Hjemmelshaver							
Teglborg Britt Synnøve, Dalby Jørn							
Forretningsfører							
Spydeberg Regnskapslag							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidsbolig, beliggende i et etablert hytteområde på Amundrud i Spydeberg. Området byr på mange fine rekreasjonsmuligheter i skogen og/eller ved innsjøen Lyseren, med badeplass og gode fiskemuligheter. Ca. 11 km til Spydeberg sentrum. I Spydeberg sentrum finnes bank, post i butikk, forretningscenter og kommunikasjoner (ca. 36 minutter til Oslo S med nye Follobanen).

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Privat vann (sommervann)

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Om tomten

Festet tomt, punktfeste.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
375 000	2006

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Festekontrakt		Tilsendt fra megler.	Innhentet	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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/](http://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/SB2084>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon