

Tilstandsrapport

📍 Søndersrødsvingen 28, 3295 HELGEROA

📖 LARVIK kommune

gnr. 4092, bnr. 287

Andelsnummer 10

Areal (BRA): Rekkehus 157 m²



Befaringsdato: 16.08.2023

Rapportdato: 01.09.2023

Oppdragsnr.: 19959-1724

Referansenummer: FP1720

Autorisert foretak: Contaxt AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen



CON_{AS}TXT
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER

Gyldig rapport
01.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

CONTACT AS

Contact AS er et firma som driver med konsulent og takseringstjenester. Firmaet har kontoradresse i Larvik. Viktige faktorer for firmaet er kvalitet, kundetilfredshet, tilgjengelighet og korte respons- og leveringstider. Contact AS ble etablert i 2013 og har god erfaring og kunnskap innenfor bransjen. Firmaet er tilknyttet Norsk Takst og benytter derfor skjematurer og forsikringsordning som Norsk Takst tilbyr sine medlemmer. Firmaet har samarbeid med andre aktører og entreprenører i byggebransjen dersom dette er av ønske. Vi kan utføre det meste innenfor konsulent og takseringstjenester. Dette kan sees på firmaet sin hjemmeside www.contact.no

Rapportansvarlig



Petter Christiansen

petter@contact.no

414 91 855

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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

TILSTAND:

Bolig med god tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført lite oppussing/renovering de senere år. Det meste er fra byggeår.

BYGGEMETODE:

Det er støpt dekke i 1 etg. Det er ringmurselementer. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er liggende kledning på fasader. Takkonstruksjon med "flate" tak, det er papp som tekking.

OPPVARMING:

- * Vannbåren varme i diverse rom
- * Balansert ventilasjon

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

- * Tegninger er ikke sett av undertegnede

Rekkehus - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Gjenbygget takkonstruksjon. Ingen mulighet for vurdering.

Taket ble besiktiget fra bakkenivå/rom i boligen og terrasse. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har. Det er benyttet tekking med papp. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Normal slitasje.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende falset kledning fra byggeår. Trolig isolasjon i yttervegger ihht. krav fra byggeår. Normal slitasje.

Det er montert følgende dører.

- * Balkongdør på kontor 3 etg, i stue 2 etg. og i gang/kontor 1 etg.

- * Ytterdør i entre 1 etg. og til utvendig bod

Det ble observert dører av malt trevirke fra byggeår. Normal slitasje.

Det er montert følgende vinduer.

- * Toppsving vinduer

- * Fastkarm vinduer

- * Innadslående/sidehengslede vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke, med 3-lags glass fra byggeår. Normal slitasje.

Delvis overbygd terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 41 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra kontor 3 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner og det er papp/trevirke som dekke.

Høyde på rekkverk: ca. 104 cm.

Normal slitasje.

Overbygd balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 7 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue/kjøkken i 2 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner og det er papp/trevirke på dekke

Høyde på rekkverk: ca. 101 cm.

Normal slitasje.

Overbygd terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 7 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra gang/kontor i 1 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Normal slitasje.

Det er bygget en carport på ca. 22 m² i tilknytning til boligens inngangsparti. Den er oppført i trekonstruksjoner og det er papp som taktekking. Normal slitasje.

Beskrivelse av eiendommen

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel. Det er støpt plate i 1 etg. Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser. Det er målt følgende:
Avstand på ca. 2 meter = under 10 mm skjevheter
Gjennom hele rom = under 15 mm skjevheter

På innvendige overflater er det benyttet:
Gulv: Parkett, betong, flis og beleg
Vegger: Malte flater og plater
Himling: Malte flater og plater
Det er fra byggeår. Normal slitasje.

Det er lagt radonsperre ved bygging.

Heltre trapp fra byggeår. Normal slitasje.

Innerdører av typen malte 1-speils kompakte dører. Normal slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår.

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Ikke utenfor nisje

1:100 fall i dusjnise: Ja

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.

Vegger: Flis

Himling: Malte flater

Downlights: Ja

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise, opplegg for vaskemaskin, speilskap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje. Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk. Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Rørøpplagg ligger vendt mot teknisk rom. Rørøpplagg ligger mot vv-tank og rør i rør skap.

Bad ligger med tilkomst fra stue/kjøkken i 2 etg. Det er fra byggeår.

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Ikke utenfor nisje

1:100 fall i dusjnise: Ja

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm:

Oppkant v/dør, ukjent ihht. membran

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.

Vegger: Flis

Himling: Malte flater

Downlights: Ja

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje. Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk. Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør. Det ble foretatt hulltaking i omklede rom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken ligger sammen med stue i 2 etg. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Parkett

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: Strai

Innredningen og overflater med minimal overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap, mikro ovn og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Det er montert plastrør og rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert i teknisk rom.

Hovedkran er plassert i rør i rør skap.

Balansert ventilasjonsanlegg står plassert i teknisk rom og er fra byggeår.

VV-tank fra byggeår. Den står plassert i teknisk rom. Det er sluk i rommet.

Det er montert vannbåren varme i boligens 1 etg. (ikke i utvendig bod) og på bad i 2 etg. Fordeler skap er plassert i teknisk rom. Det er fra byggeår.

El-skap:

Plassering: Teknisk rom

Alder: Byggeår

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 40A

Løse ledninger: Ikke observert i skap

Varmekabler:

Nei

Downlights:

Nei

El-opplegg:

Er fra byggeår

El-kontroll:

Utført i 2022 av Faugstad Elektro AS

Brannslukningsutstyr: Ja, 6 kg av nyere dato

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.

Røykvarsler er tilkoblet strømnettet.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering fra byggeår. Drenerende masser rundt boligen. Ikke montert fuktsikring da det er støpt plate på grunn.

Ringmur av ringmurselementer. For det meste normal slitasje. Det ble observert merke/skade på element på langsiden av boligen. Dette alene tilsier TG2.

Tilnærmet flat tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. De er fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Rekkehus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
3 Etasje	23	23	0
2 Etasje	67	67	0
1 Etasje	67	55	12
Sum	157	145	12

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

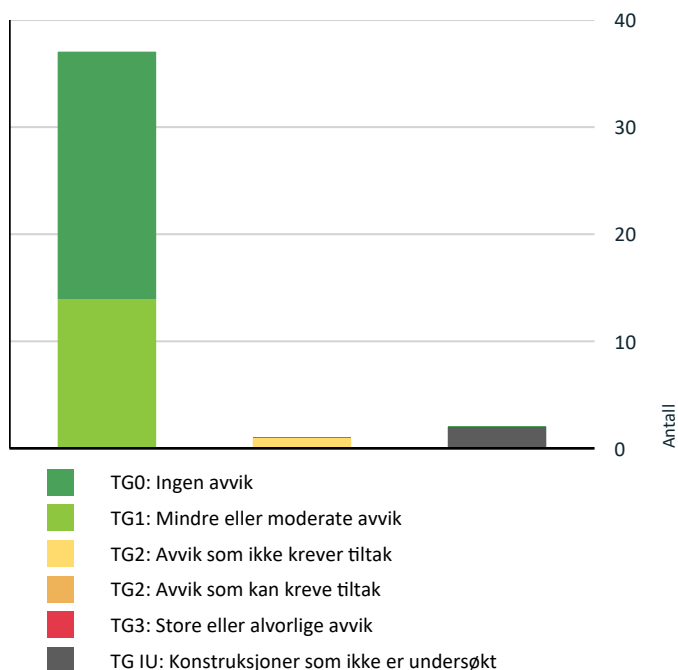
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke sett av undertegnede

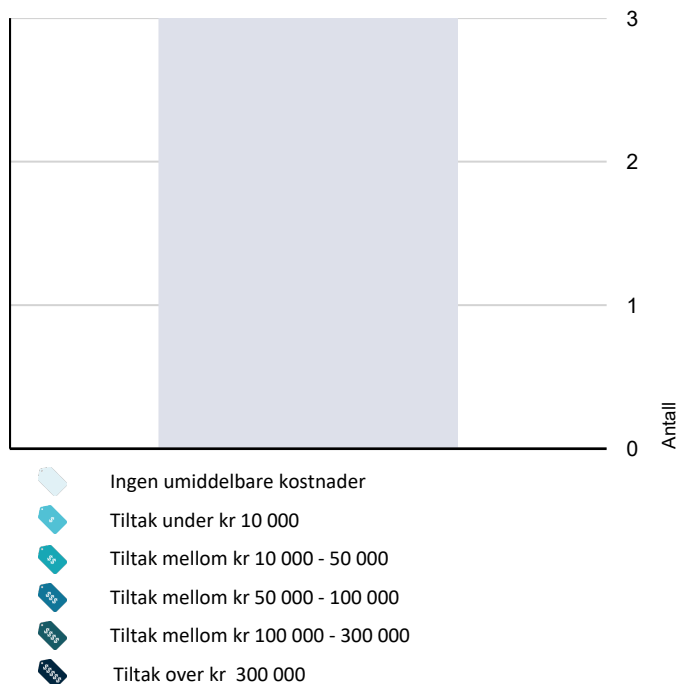
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

! 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.



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er registrert vannansamlinger på taktekingen.



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2022

Kommentar

Informasjon fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Rekkehus på 3 etasjer

Standard

Boligen har generelt god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen er generelt godt vedlikeholdt. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket ble besiktiget fra bakkenivå/rom i boligen og terrasse. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har. Det er benyttet tekking med papp.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert vannansamlinger på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Normal slitasje.

Veggkonstruksjon

TG 1

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende falset kledning fra byggeår. Trolig isolasjon i yttervegger ihht. krav fra byggeår. Normal slitasje.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasader er foretatt fra bakkenivå, og det må sies at det kun ble utført en begrenset kontroll m/stikktakninger på befaringdagen. Konstruksjonen er ikke kontrollert.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Gjenbygget konstruksjon. Ingen mulighet for vurdering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 0

Det er utført stikktakninger på vinduer ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

Det er montert følgende vinduer.

- * Toppsving vinduer
- * Fastkarm vinduer
- * Innadslående/sidehengslede vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke, med 3-lags glass fra byggeår. Normal slitasje.

Dører

TG 0

Det er utført stikktakninger på dører ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

Det er montert følgende dører.

- * Balkongdør på kontor 3 etg, i stue 2 etg. og i gang/kontor 1 etg.
- * Ytterdør i entre 1 etg. og til utvendig bod

Det ble observert dører av malt trevirke fra byggeår. Normal slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Tilstandsrapport

Delvis overbygd terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 41 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra kontor 3 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner og det er papp/trevirke som dekke.

Høyde på rekkverk: ca. 104 cm.

Normal slitasje.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TG 1

Overbygd balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 7 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue/kjøkken i 2 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner og det er papp/trevirke på dekke

Høyde på rekkverk: ca. 101 cm.

Normal slitasje.



Andre utvendige forhold

TG 1

Det er bygget en carport på ca. 22 m² i tilknytning til boligens inngangsparti. Den er oppført i trekonstruksjoner og det er papp som takteking. Normal slitasje.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

TG 1

Overbygd terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 7 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra gang/kontor i 1 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Normal slitasje.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett, betong, flis og belegg

Vegger: Malte flater og plater

Himling: Malte flater og plater

Det er fra byggeår. Normal slitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel. Det er støpt plate i 1 etg.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.

Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = under 10 mm skjevheter

Gjennom hele rom = under 15 mm skjevheter

Radon

TG 0

Det er lagt radonsperre ved bygging.

Årstall: 2022 Kilde: Andre opplysninger: FDV/datablad

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ukjent om det er radonsperre og utført radonmåling på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innhente dokumentasjon eller utfør radonmåling

Innvendige trapper

TG 1

Heltre trapp fra byggeår. Normal slitasje.



Innvendige dører

TG 0

Innerdører av typen malte 1-speils kompakte dører. Normal slitasje.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra stue/kjøkken i 2 etg. Det er fra byggeår.



Overflater vegger og himling

TG 0

Tilstandsrapport

Vegger: Flis
Himling: Malte flater
Downlights: Ja

Normal slitasje.

Overflater Gulv

TG 1

Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, vannbåren varme
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i rommet: Ikke utenfor nisje
1:100 fall i dusjnisse: Ja
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Oppkant v/dør, ukjent iht. membran
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.
Overflater fra: Byggeår
Slitasje: Normal

Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk.



Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnisse og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje.

Ventilasjon

TG 0

Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble foretatt hulltaking i omkleddingsrom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår.



Overflater vegger og himling

TG 0

Vegger: Flis
Himling: Malte flater
Downlights: Ja

Normal slitasje.

Overflater Gulv

TG 0

Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, vannbåren varme
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i rommet: Ikke utenfor nisje
1:100 fall i dusjnisse: Ja
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.
Overflater fra: Byggeår
Slitasje: Normal

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt TG 0

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk.



Sanitærutstyr og innredning TG 0

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise, opplegg for vaskemaskin, speilskap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje.

Ventilasjon TG 0

Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rørapplegg ligger vendt mot teknisk rom. Rørapplegg ligger mot vv-tank og rør i rør skap.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning TG 0

Kjøkken ligger sammen med stue i 2 etg. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Parkett
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater
Himling: Malte flater
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: Strai

Innredningen og overflater med minimal overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap, mikro ovn og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte.



Avtrekk TG 0

Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 0

Det er montert plastrør og rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert i teknisk rom. Hovedkran er plassert i rør i rør skap.



Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 0

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Ventilasjon

TG 0

Balansert ventilasjonsanlegg står plassert i teknisk rom og er fra byggeår.



Varmtvannstank

TG 0

VV-tank fra byggeår. Den står plassert i teknisk rom. Det er sluk i rommet.

Vannbåren varme

TG 0

Det er montert vannbåren varme i boligens 1 etg. (ikke i utvendig bod) og på bad i 2 etg. Fordeler skap er plassert i teknisk rom. Det er fra byggeår.



Elektrisk anlegg

TG 1

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

El-skap:

Plassering: Teknisk rom

Alder: Byggeår

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 40A

Løse ledninger: Ikke observert i skap

Varmekabler:

Nei

Downlights:

Nei

El-opplegg:

Er fra byggeår

El-kontroll:

Utført i 2022 av Faugstad Elektro AS

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsutstyr: Ja, 6 kg av nyere dato
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet. Røykvarsler er tilkoblet strømnettet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering

TG 1

Drenering fra byggeår. Drenerende masser rundt boligen. Ikke montert fuktsikring da det er støpt plate på grunn.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Ringmur av ringmurselementer. For det meste normal slitasje. Det ble observert merke/skade på element på langside av boligen. Dette alene tilsier TG2.



merke/skade

Terrengforhold

TG 0

Tilnærmet flat tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 0

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. De er fra byggeår.

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?

Aralet 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. Aralet 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 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
3 Etasje	23	23	0	Kontor , Soverom	
2 Etasje	67	67	0	Stue/kjøkken , Soverom , Omkledningsrom , Bad	
1 Etasje	67	55	12	Entré/gang/kontor , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2	Teknisk rom , Utvendig bod
Sum	157	145	12		

Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

3 ETG:
Kontor: 10,0
Soverom: 12,1

2 ETG:
Stue/kjøkken: 39,4
Bad: 4,6
Soverom: 12,5
Omkledningsrom: 6,1

1 ETG:
Entre/gang/kontor: 22,8
Bad/vaskerom: 5,8
Teknisk rom: 4,7
Soverom 1: 10,5
Soverom 2: 11,3
Utvendig bod: 5,9

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke sett av undertegnede

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er bygget i 2022

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
16.8.2023	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Jon Olav Berger-Nordal	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3805 LARVIK	4092	287		0	3136.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Søndersrødsvingen 28

Hjemmelshaver

Søndersrødsvingen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SØNDERSRØDSVINGEN BORETTSLAG	825513612			Berger-Nordal Jon Olav, Berger-Nordal Vibeke Katrin Ursula

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

10

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig i rekke fra 2020. Den ligger på Søndersrød i Helgeroa. Den ligger på et nyetablert boligområde med nærhet til bl.a. offentlig transport, barnehage, skole, lekeplasser, dagligvare og idrettsanlegg. Det er kort avstand til Helgeroa brygge, småbåthavn, campingområder, strender og fine naturområder. Til Nevlunghavn er det ca. 3 km og det er ca. 13 km til Larvik og Stavern. Den ligger på en fin tomt med gode solforhold på uteområder og balkong/terrasser.

Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Helgeroveien og inn til Søndersrødveien og Søndersrødsvingen. Det er muligheter for parkering på felles parkeringsområde og i carport v/boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til næring og boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, bedd, busker, blomster, etc. Det er asfalterte områder.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.08.2023	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Kommunal informasjon	15.08.2023	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FP1720>

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