





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Rabalhei 14, 5650 TYSSE
 SAMNANGER kommune
 # gnr. 39, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 18.10.2024

Rapportdato: 21.10.2024

Oppdragsnr.: 22128-1083

Referansenummer: ZZ4885

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

Vår ref: Espen Rikstad



7-Fjellstakst as



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



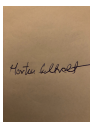
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

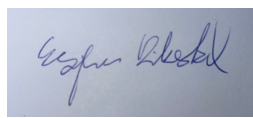
7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411

Medansvarlig



Espen Rikstad
Uavhengig Takstingeniør
espen@7fjellstakst.no
994 88 591



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

Fritidsbolig på 2 plan med terrasse.
Uteområdet er naturtomt med sti.

Bygningen har stubbeloft, yttervegg i ukjent
tømmerkonstruksjon med liggende kledning.
Saltak teknet med plater.

Boligen har blitt flyttet til nåværende posisjon og er i ettertid
bygget på.
Eier har ikke kunnskap om byggeår.

Fritidsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde og
drone.

Taktekkingen består av stål/aluminiumsplater og
har tilstrekkelig fall.

Kontrollert for slitasje og avvik.

Boligen har ikke takrennesystem.
Pipe over tak, pusset og malt.
Kontrollert for generell slitasje, utførelse og avvik.

Det er ukjent trekonstruksjon med liggende
trekledning.

Det er utført stikkprøver i underkant av kledning,
rundt vinduer og dører.

Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon
med saltak.

Det er undertak av trebord.

Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.
Takgjennomføringer er sjekket for fuktskjold og
andre avvik.

Vinduer med isolert 2-lagsglass.

Glass og karmen er undersøkt.

Beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Malt ytterdør.

Karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Terrasse i trekonstruksjon med tilkomst fra
bakkeplan.

Det er kontrollert for generell slitasje, fall og
sikring.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig gulv med ulike overflater, furugulv,
fliser og belegg
Vegger og himling av trepanel.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt
for fuktskjolder.

Gulv mot grunn bygget som stubbeloft.
Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er
kontrollert for nedbøyning og svikt.
Horisontalt avvik målt med laser.

Mursteinspipe, pusset og malt.
Boligen har frittstående peisovn montert i stue
med tilstrekkelig avstand til pusset og malt
brannmur.

Krypkjeller er besiktiget.
Det er kontrollert for ventilering og avvik.

Det er en heltre trapp fra med noe bruksslitasje
og mangler.

Innvendig trapp er funksjons testet

Kontrollert for slitasje og sikkerhet.

Innvendig dører av ulik type og alder.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke
mekanisme sjekket.

Boligen er kontrollert for skadedyr.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje med vinylbelegg på gulv og
baderomsplater på vegger.

Det er tiltatt for enkel dusjing, og porta potti
toalett.

Vegger og himling er sjekket for utførelse og
generell slitasje.

Tilstandsgrad er basert på helhet.

Overflate gulv er sjekket for oppbrett, fall på gulv
og generell slitasje.

Rommet har ikke sluk.

Tettesjikt av vinylbelegg.

Kontrollert for utførelse og avvik.

Benkeskap med nedfelt porselen servant, speil
med belysning over.

Undersøkt for slitasje og skader.

Det er naturlig ventilasjon.

Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk
og tilluft fra tilstøtende rom.

Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av
Protimeter MMS2.

Målingen er gjennomført i en tilstøtende vegg,
mot en våtsone.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet med glatte fronter.

Laminat benkeplate.

Kjøøl/fryseskap og komfyr

Kjøkkenet er kontrollert for skader og
bruksslitasje

Kjøkkenet har ikke avtrekksvifte

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har ikke innlagt vann.
Synlige avløpsrør av plast, kontrollert for utførelse og lekkasje.
Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder og opplysninger fra eier.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er etablert ventiler i vindu.
Kontrollert for funksjon.

Røykvarsling og brannslukningsutstyr er undersøkt.
Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt byggegrunn av fjell og faste masser.
Fundament er ikke synlig for kontroll.
Grunnmur av støpt betongmur.
Vurdering basert på riss/sprekker, alder og avgitte opplysninger.
Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

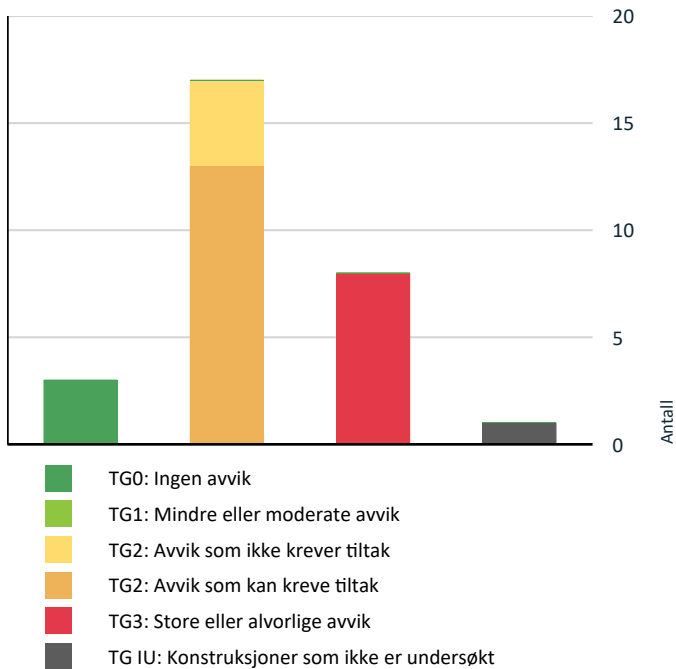
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger ikke mottatt

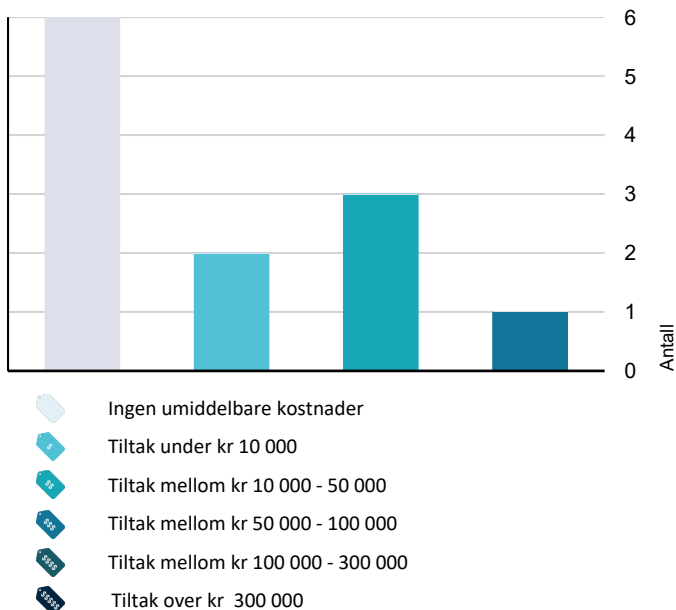
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstfullmektig og takstingeniør, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport for bolig.

Takstrappen er utført i henhold til gjeldene forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Kommentar

Usikker

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Fremstår med noe etterslep på vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Eier har ikke kunnskap om når boligen ble bygget på.

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde og drone.
Taktekkingen består av stål/aluminiumsplater og har tilstrekkelig fall.
Kontrollert for slitasje og avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har ikke takrennesystem.
Pipe over tak, pusset og malt.
Kontrollert for generell slitasje, utførelse og avvik.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Boligen har ikke takrennesystem.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det anbefales å montere takrennesystem.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Anbefaler jevlig vedlikehold



TG 2 Veggkonstruksjon

Det er ukjent trekonstruksjon med liggende trekledning.
Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Det er mangefull vedlikehold av fasaden

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

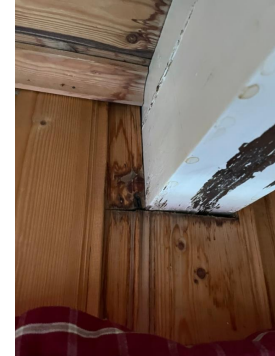
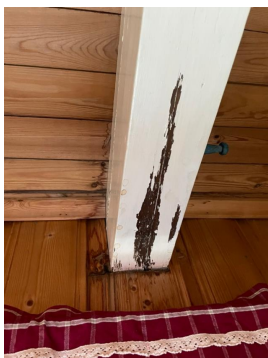
Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon med saltak. Det er undertak av trebord. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet. Takgjennomføringer er sjekket for fuktskjold og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TG 3 Vinduer

Vinduer med isolert 2-lagsglass.
Glass og karm er undersøkt.
Beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

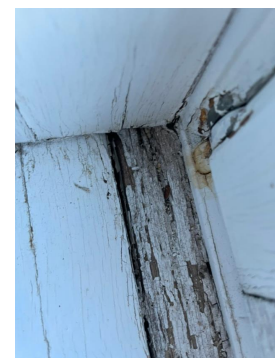
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Malt ytterdør.
Karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:

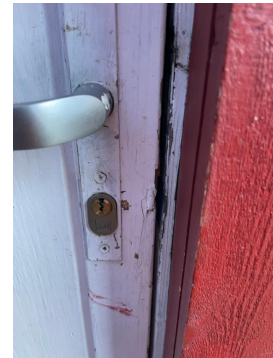
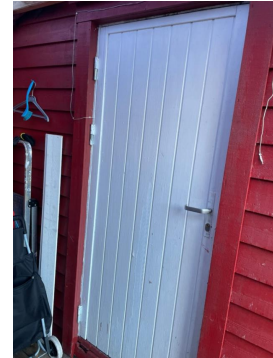
- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold anbefales



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

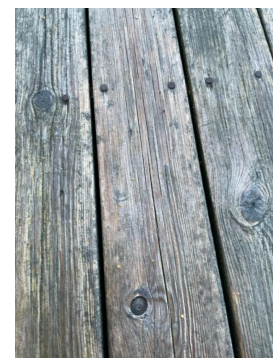
Terrasse i trekonstruksjon med tilkomst fra bakkeplan.
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig gulv med ulike overflater, furugulv, fliser og belegg
Vegger og himling av trepanel.

Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder.

Vurdering av avvik:

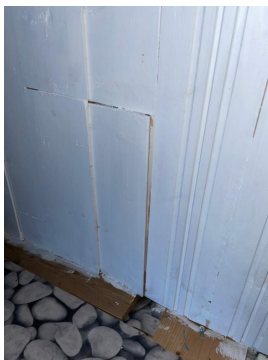
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noe bruksslitasje.

Overflater har skader etter fukt inntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn bygget som stubbeloft.

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for nedbøyning og svikt.

Horisontalt avvik målt med laser.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



Pipe og ildsted

Mursteinspipe, pusset og malt.
Boligen har frittstående peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til pusset og malt brannmur.

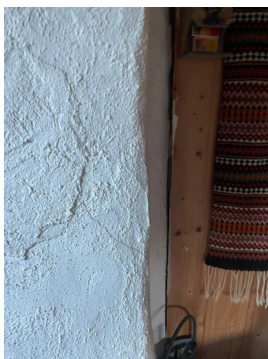
Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kryp Kjeller

Kryp Kjeller er besiktiget.
Det er kontrollert for ventilering og avvik.

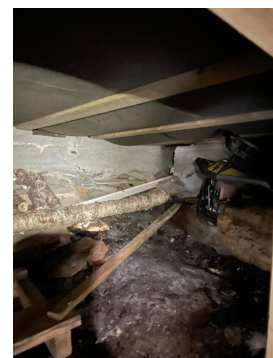
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



! TG 3 Innvendige trapper

Det er en heltre trapp fra med noe bruksslitasje og mangler.
Innvendig trapp er funksjons testet
Kontrollert for slitasje og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig dører av ulik type og alder.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



! TG 2 Andre innvendige forhold

Boligen er kontrollert for skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert symptomer etter skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres lokal utbedringer.

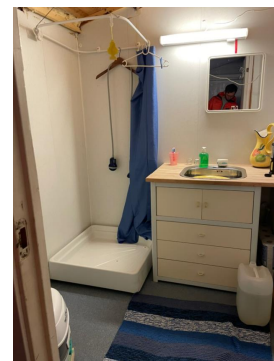


VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Det er tiltatt for enkel dusjing, og porta potti toalett.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje. Tilstandsgrad er basert på helhet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler himling i rommet.

Det er noen fukskjolder i takkonstruksjonen.

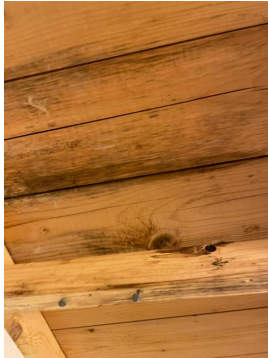
Det er noe bruksslitasje på baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv er sjekket for oppbrett, fall på gulv og generell slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ikke sluk.
Tettesjikt av vinylbelegg.
Kontrollert for utførelse og avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Våtrommet har ikke sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes oppgraderinger.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt porselen servant, speil med belysning over.
Undersøkt for slitasje og skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er bruksslitasje på baderomsmøbelet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Fungerer med dette avviket, men det må påregnes oppgradering på sikt.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon.

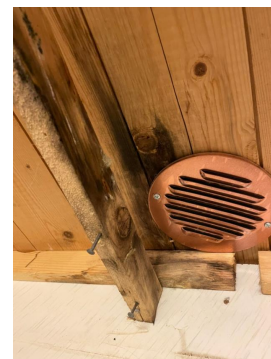
Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

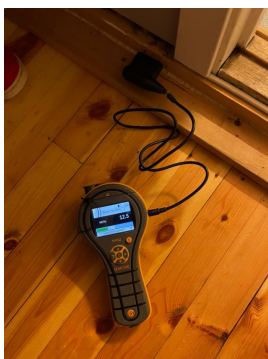
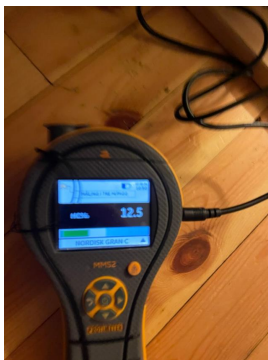


1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2.
Målingen er gjennomført i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet med glatte fronter.
Laminat benkeplate.
Kjøl/fryseskap og komfyr
Kjøkkenet er kontrollert for skader og bruksslitasje

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenet har ikke avtrekksvifte

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG IU Vannledninger

Boligen har ikke innlagt vann.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast, kontrollert for utførelse og lekkasje. Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er etablert ventiler i vindu. Kontrollert for funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 0 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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 automatsikring og overspenningsvern. Anlegget er plassert i bod 2. etasje.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Norheimsund elektro

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsling og brannslukningsutstyr er undersøkt. Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

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



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt byggegrunn av fjell og faste masser.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Fundament er ikke synlig for kontroll.
Grunnmur av støpt betongmur.
Vurdering basert på riss/sprekker, alder og avgitte opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

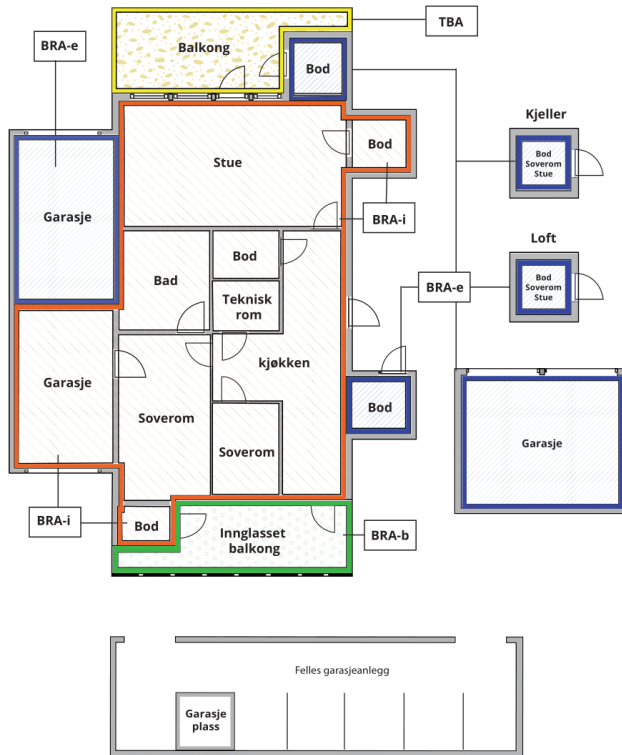
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodene |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Loft | 15 | | | 15 | | 11 | 26 |
| 1. etasje | 35 | | | 35 | | | 35 |
| SUM | 50 | | | | | 11 | 61 |
| SUM BRA | 50 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft | Trapperom , Bod , Soverom , Soverom 2 | | |
| 1. etasje | Entré , Kjøkken , Stue , Bad | | |

Kommentar

Total innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1. etasje

Entre: 6,8

Kjøkken: 6,0

Stue: 16,4

Bad: 3,2

Terrasse: 15,3

2. etasje

Trapperom/gang: 1,2

Bod: 1,6

Soverom 1: 9,3

Soverom 2: 2,0

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 48 | 2 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|---------------|---------------|
| 18.10.2024 | Espen Rikstad | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4623 SAMNANGER | 39 | 42 | | 0 | 984.2 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Rabalhei 14

Hjemmelshaver

Vangsnes Oddny Ann

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til. Det er spredt bebyggelse i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har sti frem til eiendommen.
Det er ca 200 m å gå fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i området med spredt fritidsbolig bebyggelse. .

Om tomten

Eiendommen er en natur tomten er plassert i lett skrående terreng. Eiendommen er ikke opparbeidet.

Siste hjemmelsovergang

År

2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-----------|-----------------|-------|---------|
| Brukstillat./ferdigatt. | | | Eksisterer Ikke | | Nei |
| Egenerklæring | 17.10.2024 | Mottatt | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 18.10.2024 | Innhentet | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 18.10.2024 | Oppgitt | Gjennomgått | | Ja |
| Infoland.no | 18.10.2024 | Innhentet | Gjennomgått | | Ja |
| Tegninger | | | Eksisterer Ikke | | Ja |

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 fuktinnhold 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZZ4885>

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