

# Tilstandsrapport

📍 Hagavikvegen 12 , 5593 SKÅNEVIK

📖 ETNE kommune

# Gnr. 137, Bnr. 59

Areal (BRA): Fritidsbolig 74 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.08.2022

Rapportdato: 01.09.2022

Oppdragsnr: 10698-3181

Referansenummer: PI4873

Autorisert foretak: Takstmann Alsaker

Sertifisert takstmann: Fredrik Alsaker



Gyldig rapport  
01.09.2022

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

## Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Alsaker er tilhørende i Haugesund. Pr 1.10.2021 og det er det 2 ansatte i selskapet + samarbeidspartnere. Takstmann Fredrik Alsaker startet egen virksomhet i 2006 og har siden dette jobbet som selvstendig næringsdrivende / uavhengig takstmann. Opp gjennom disse årene er det laget over 4 500 rapporter innen verdi, tilstand, skade, skjønn og alt annet som er naturlig innen takst bransjen. Som medlem av Norsk Takst er det årlig etterutdanning og data verktøy som gir et kvalitetsprodukt til alle kunder. Daglig virksomhet er takstmann, men må ofte tiltre som meddommer eller skjønnsmedlem i domstol og jordskifterett. Selskapet er derfor ledende innen verdisetting og tilstandsrapporter på Haugalandet. Våre kunder er private, advokater,



Signatur:   
Fredrik R Alsaker

Fredrik Alsaker  
Uavhengig Takstmann  
01.09.2022 | HAUGESUND

**Takstmann Alsaker**  
Skeisvold 34  
400 44 478

**Rapportansvarlig**  
Fredrik Alsaker  
Uavhengig Takstmann  
takstmann.alsaker@gmail.com  
400 44 478

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Ikke fremlagt takstmann.

Huset er bygget i 1962 og dette er midten av boligen. Kjøkken/bad ble påbygget i 1993/94. Stue/soverom påbygget i 2020. Hytten holder varierende alder og kvalitet, men fremstår generelt som en mer moderne hytte. Rør og elektrisk er opplyst å være utført av fagfolk. Det er i tillegg opplyst at påbygg og tak er utført av byggefirma. Eier opplyser at noe av det innvendige arbeidet er utført selv.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1962

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak ble lagt nytt i 2020, men eier opplyser at shingel ligger under. (Hereid Hus As ) Samme firma bygget på stue.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Stue/soverom er nytt i 2020, kjøkken er nytt i 2018, bad er 1994. Eier opplyser for øvrig at innredning er i stor grad oppgradert i 2018. I den anledning var det også elektrisk og rør oppgradert.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad er renoverert i 1994 og har naturlig elde.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken innredning er fra 2018 og er levert av Norema. Fliser over benkeplate og vindu gir godt med lys i rommet.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Automatsikringer fra 1994, men det er oppgradert etter dette. Varmekabler i bad og kjøkken. (Begge fungerer fint iflg eier og er app styrt)

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Fritidsbolig |           |           |          |
|--------------|-----------|-----------|----------|
| ETASJE       | TOTALT    | P-ROM     | S-ROM    |
| 1 Etasje     | 74        | 74        | 0        |
| <b>Sum</b>   | <b>74</b> | <b>74</b> | <b>0</b> |

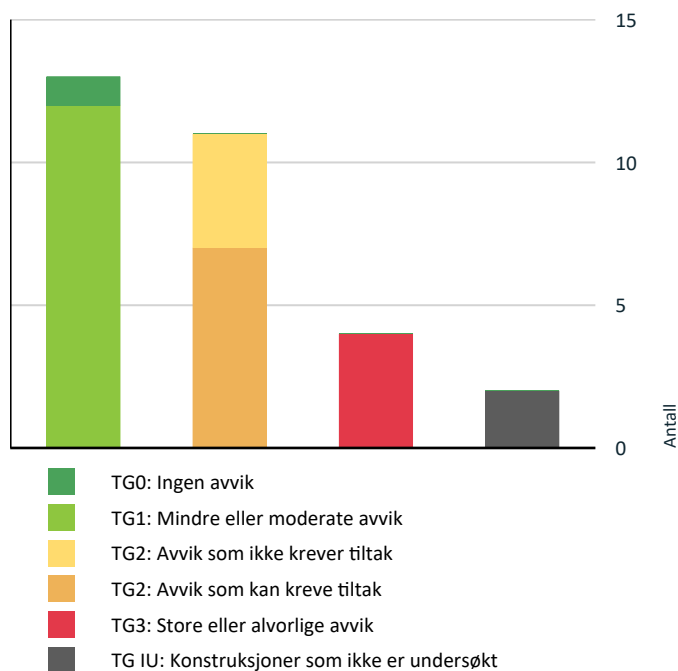
[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

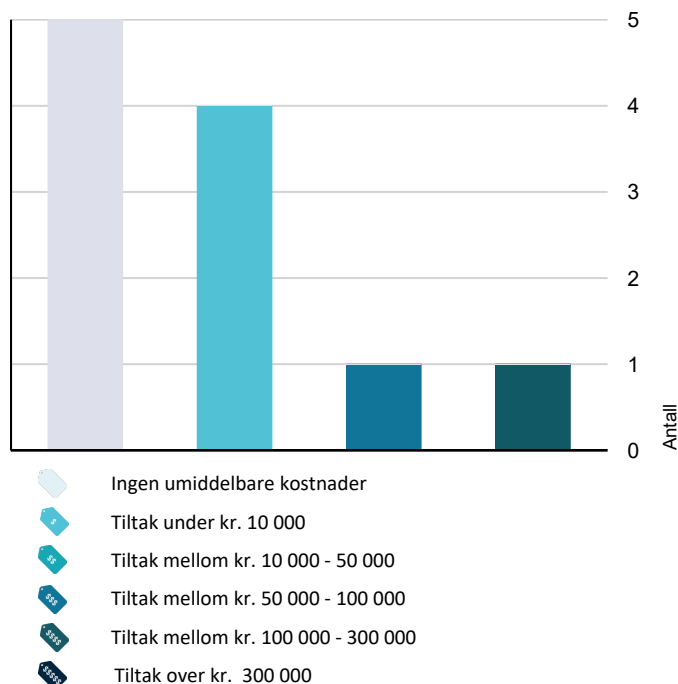
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Denne rapporten er lest gjennom og godkjent før bruk av kunde. Kunden har derfor gitt tilbakemelding på rapporten før den er tatt i bruk. Det må genrelt forventes at utført arbeid før eiers tid eller arbeid / hendelser som har skjedd langt tilbake i tid er glemt eller lite relevant pr dags dato. I enkelte tilfeller har det vært 2 eiere og hvis det er gjenlevende partner kan denne ha redusert kunnskaper om hva som er utført. I enkelte tilfeller er salg dødsbo, offentlig skifte eller tvangssalg. Selger har da normalt lite kjennskaper til bolig.

Takstmann har ikke flyttet på dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler. Risikoen for å gjøre skade eller takstmanns fare for ryggskader eller lign er årsaken for dette. Hvis kjøper ønsker noe undersøkt, kan det evt legges forbehold inn i bud. Slike forbehold kan også legges hvis kjøper ønsker å overta noe som er i boligen.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

Tg pga normal elde og datidens byggestandard.



**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**



##### ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det mangler ventil på 2 soverom og stue.



**Kostnadsestimat : Under 10 000**



##### ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Bygg med krav til røykvarsler og brannslukker. Det ble i 2010 krav til at røykvarslere skal være tilkoblet strømnnett og ha batteri. Det er derfor tg 3 på de fleste bygg.



##### ! Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er vanlig at ting går naturlig på eiendommer i landlige omgivelser.



**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp stopper uten bend eller bortledning av vann.



**Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Det er avvik:

Det er registrert et par bord som snart er klar for utskiftning. Påbygg / terrasse mangler noe overflate behandling.



**Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Det er avvik:

Huset fremstår generelt som meget velholdt og pent, men detalje arbeidet bærer noe preg av varierende kvalitet. Sparkling, maling og listverk har generelt mindre detaljer som kunne vært litt bedre utført. (Laminat burde vært lagt under dør terskler)



**Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

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

Det er registrert noe ujevnheter i gulv, men tatt alder i betraktning er de fleste normale. Påbygg har en liten skjevhet og det er ca 15 mm lavere mot vest.

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

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

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

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tg pga manglende list på skyvedøren. Det anbefales for øvrig at maler går over listverk til dører.

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

Det er avvik:

Tg pga terrengforhold.

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonen på som er fra byggeår er av en alder som tilsier at den har passert over halvparten av forventet levetid. Den må for øvrig ikke forveksles med dagens standard og byggeskikk.



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

Det er avvik:

Alle vinduer er i normal stand tatt alder i betraktning. Listverk holder noe varierende standard og kvalitet. Enkel overgang av listverk anbefales.



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Tg pga naturlig elde.



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

Det er avvik:

Tg pga normal elde og datidens byggeskikk.



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1962

**Kommentar**  
Iflg eier.

### Standard

Hytten holder normal god standard.

### Vedlikehold

Vedlikehold er utført ved behov.

### Tilbygg / modernisering

|      |                        |             |
|------|------------------------|-------------|
| 2020 | Tilbygg Stue / soverom | Påbygg vest |
| 1994 | Tilbygg Kjøkken / bad  | Påbygg Øst  |

## UTVENDIG

### Taktekking

! TG 1

Stål/aluminium med taksteinsmønster. later som er i normal god stand. Denne type plater anses som en noe enklere overflate, men fungerer greit til sitt bruk. Normalt vedlikehold/renhold må generelt forventes.

Det er ikke snøfanger på tak, dette er sjelden et behov i denne delen i Norge. Det er generelt ikke vanlig å ha snøfanger på hytter, men behov for dette vurderes av kjøper.

### Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner og nedløp er i aluminium. Det er ikke uvanlig at det kan oppstå lekkasjer i overganger, men dette er ikke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp stopper uten bend eller bortledning av vann.

#### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales å få ledet bort vann fra bygget.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

### Veggkonstruksjon

! TG 2

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade er kledd med kledning og listverk i treverk. Enkelte bord bærer noe preg av naturlig elde iht alder. Fasade fremstår for øvrig i stor grad som nyere og i normal god stand.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Normal tid før utskifting av kledning i treverk er 15-30 år.

Normal tid før utskifting av konstruksjon er 80 år.

Hvis det er dårlig lufting eller kledning nærmere terreng reduseres levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert et par bord som snart er klar for utskifting. Påbygg / terrasse mangler noe overflate behandling.

#### Tiltak

- Tiltak:

Noe malearbeid må forventes hvor overflater ikke er behandlet.

Terrassen har bærende konstruksjon som er spikret. Det anbefales at det settes på beslag for å storm-sikre konstruksjonen. (Relativt enkelt å utføre) Normalt vedlikehold må for øvrig forventes.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

### Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Det er luke på 1 soverom, men denne mangler stige. Det er noe begrenset undersøkelses muligheter, men konstruksjon er synlig på deler av hytten. Påbygg har skråtak og det er her ikke mulig å kontrollere. Tatt alder i betraktning fremstår det som er synlig i normal god stand.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonen på som er fra byggeår er av en alder som tilsier at den har passert over halvparten av forventet levetid. Den må for øvrig ikke forveksles med dagens standard og byggeskikk.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tiltak er ikke nødvendig. Tg pga naturlig elde.



# Tilstandsrapport

## Vinduer

TG 2

Det er 3 vinduer som bærer noe preg av naturlig elde og slitasje. Disse er for øvrig i normal stand. Resten av vinduene i hytten fremstår i stor grad som nye.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alle vinduer er i normal stand tatt alder i betraktning. Listverk holder noe varierende standard og kvalitet. Enkel overgang av listverk anbefales.

### Tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses ikke som nødvendig, men er mer en anbefaling. Kjøper vurderer dette selv. (De fleste vinduer og listverk er i normal god stand)

## Dører

TG 1

Det er hoveddør og skyvedør med 3 ledd i stue. Dette gjør at stue og terrasse kan benyttes i stor grad sammen. Dørene er i normal god stand. (Enkelte naturlige bruksmerker)

Hoveddøren har sprekk i glass, men det er opplyst at fagfolk er bestilt og dette blir ordnet.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Det er terrasse på 3 sider av bygget. Alle terrasser er i treverk, men har noe varierende alder. Terrassen mot fjord fremstår i stor grad som ny, mens terrasse med inngangsparti bærer noe preg av elde og enkel utførelse. Normalt vedlikehold må forventes.

## Utvendige trapper

TG 1

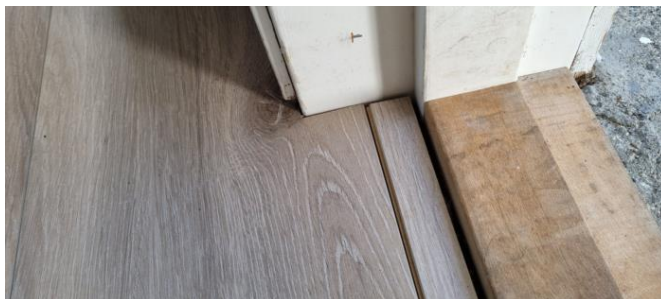
Det er en liten trapp med 1 trinn i betong til hoveddøren. Enkel og grei med rist på toppen. Bærer noe preg av elde og alder tilsier at denne er moden for oppgradering selv om den fungerer greit. Det er ikke krav til håndlist eller lign pga høyde under 50 cm.

## INNENDIG

## Overflater

TG 2

Det er 1 type laminat i alle rom av nyere dato. Laminat fremstår i stor grad som ny, men det er registrert noe mindre knirk pga underlag. Listverk er hvitmalt. Vegger er malt, tapet, panel ved entre og MDF plater på soverom. (Panel mønster og malt) Himling har hvitmalt MDF.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Huset fremstår generelt som meget velholdt og pent, men detalje arbeidet bærer noe preg av varierende kvalitet. Sparkling, maling og listverk har generelt mindre detaljer som kunne vært litt bedre utført. (Laminat burde vært lagt under dør terskler)

### Tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses ikke som nødvendig, men er mer en skjønnsmessig vurdering. Flere av avvik er knapt merkbare, men fravike normal utførelse. Bilde er et eks av overgang til dør.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Bygget har noe varierende byggemåte. Påbygg er bygget på søyler og har et lite kryprom under. Den eldre delen har ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe ujevnheter i gulv, men tatt alder i betraktning er de fleste normale. Påbygg har en liten skjevhet og det er ca 15 mm lavere mot vest.

### Tiltak

- Andre 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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Laminat gulv er i stor grad nytt og det vil ikke være hensiktsmessig å rive dette opp for en mindre avretting. (Arbeidet burde vært utført før legging)

# Tilstandsrapport

## Radon

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 2

Pipeløp i tegl og vedovn i stue/kjøkken. Ovn og pipeløp bærer preg av naturlig elde, men fremstår som velholdt. Bortsett fra naturlig elde fremstår ovn i normal stand.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Tg pga naturlig elde.

### Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Nyere ovner og pipeløp har ofte bedre utnyttning av energi. Tg pga normal elde.

## Kryp kjeller

TG 0

Det er i teori kryp kjeller under påbygg, men dette er veldig lavt og i liten grad mulig å gå under. Den er for øvrig i stor grad synlig fra kanten.

## Innvendige dører

TG 2

Alle dører er av nyere dato og i normal god stand. Dørene er formpresset med unntak av skyvedøren som er i glass. (Mellom stuer)

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tg pga manglende list på skyvedøren. Det anbefales for øvrig at maler går over listverk til dører.

### Tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

1 list på hver siden på toppen av skyvedøren mangler.

## VÅTROM

## 1 ETASJE > BAD

### Generell

TG 3

Våtrom er innredet før 1997. Dette gjør at rommet automatisk får TG 3. Rommet kan allikevel fungerer greit til sitt bruk.. Pga alder undersøkes ikke våtrom nærmere og kjøper overtar et rom vitende om at svikt kan oppstå pga normal elde. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Bad inneholder wc, servant, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.



### Vurdering av avvik:

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

Tg pga normal elde og datidens byggestandard.

### Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

Bad er i vanlig bruk, men levetid vil generelt være usikker pga normal elde.

**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Bad grenser mot kjøkken og utvendige vegger, det er derfor ikke laget hull. I tillegg er bad av en alder som tilsier at det er i slutfasen på forventet levetid.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

! TG 1

Modul kjøkken i normal god stand. Kjøkken i hvit glans levert av Norema. Hvitevarer er innebygget i innredning. Laminert benkeplate i normal stand. Noe merker i skuffer og skap må generelt forventes i alle innredninger som har vært i bruk. Normalt vedlikehold iht alder må generelt forventes.

(Kjøleskap, oppvask og platetopp/komfyr medfølger)

Normal tid før utskifting av kjøkken innredning er 15 - 30 år.  
Normal tid før hvitevarer er 10 - 20 år. (Hvis de medfølger)  
Normal tid før utskifting blandeblender er 5 - 20 år.



### Avtrekk

! TG 1

Avtrekk er i normal god stand tatt alder i betraktning. Det er 3 trinn på viften samt lys. Normalt renhold/ vedlikehold må forventes.

Normal levetid til ventilator er 10-20 år.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

! TG 1

Huset har vannrør i kobber i hovedsak fra 1994 og 2018. Rørene er i all hovedsak skjult i vegger og himling og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter. Det som er synlig fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX og kobber er 20 til 30 år.

☐

### Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrørene som er synlig er i plast. Det er relativt begrenset undersøkelses muligheter for det meste er skjult i vegger og himling. Det som er synlig fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Normal levetid for avløpsledninger er 20 til 75 år.

### Ventilasjon

! TG 3

De fleste rom er naturlig ventilert med veggventil/ ventil i vindu. Før 2010 var det generelt normalt med naturlig ventilering.

TG 3



Forholdet er ikke tatt bilde av.

*Dette skyldes normalt at det ikke er mulig å ta bilde eller lite hensiktsmessig.*

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det mangler ventil på 2 soverom og stue.

### Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Andre tiltak:
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. 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 balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

Etablering av 3-4 ventiler anbefales.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

### Varmesentral

! TG 1

Det er montert varmepumpe stue/kjøkken. Denne fungerer greit på befaring, men er ikke undersøkt noe nærmere av takstmann. Årlig service anbefales årlig og filter bør renses minimum 1 gang i mnd.

### Varmtvannstank

! TG 1U

Ca 60 liters Oso tank fra 2018. Denne er plassert i hjørne på kjøkken innredning og derfor ikke mulig å kontrollere. Varmtvann fungerer greit på befaring.

### Elektrisk anlegg

! TG 1

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Anlegg fremstår som ryddig og i normal god stand. Takstmann har ikke utdanning innen elektrisk og undersøkelse er derfor noe begrenset.

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**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

# Tilstandsrapport

## Det ble utført arbeid i 2018 og 2020.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Iflg eier Helgevold og Funtek er benyttet. Dokumentasjon ikke fremlagt, men eier opplyser at dette ligger i boligmappen.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.  
**Se boligmappe for info**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## Branntekniske forhold

TG 3

Bygg med krav til røykvarsler og brannslukker. Det ble i 2010 krav til at røykvarslere skal være tilkoblet strømnnett og ha batteri. Det er derfor tg 3 på de fleste bygg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**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?  
**Ja Det ble i 2010 krav om at røykvarslere skal være tilkoblet strømnnett. Da denne rapporten krever dagens standard er det derfor relativt vanlig at hus får Tg3 på branntekniske forhold. Normale varslere er registrert.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

TG 3



Forholdet er ikke tatt bilde av.  
*Dette skyldes normalt at det ikke er mulig å ta bilde eller lite hensiktsmessig.*

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

TG 1

Område rundt boligen er det fjell og dette tilsier normalt at også boligen er bygget på fjell/steinmasser. Dette er for øvrig aldri 100 % sikkert da takstmann ikke har mulighet for å undersøke dette nærmere. Målinger i boligen tilsier at boligen er bygget på stabile masser.

# Tilstandsrapport

## Drenering

! TG 3

Drenering går naturlig i tomt.

TG 3



Forholdet er ikke tatt bilde av.

*Dette skyldes normalt at det ikke er mulig å ta bilde  
eller lite hensiktsmessig.*

### Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er vanlig at ting går naturlig på eiendommer i landlige omgivelser.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales generelt at alle eiendommer har dreneringssystem.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

## Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Ringmur med støpt plate i mellom på deler av hytten. Denne har noe begrenset undersøkelses muligheter, men fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg pga normal elde og datidens byggeskikk.

### Tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses ikke nødvendig pr dd.

## Terrengforhold

! TG 2

Det er registrert at terreng heller ned mot boligen og videre nedover på fremsiden. Det er generelt anbefalt at terreng heller 1:50 i en lengde på 3 meter vekk fra boligen. Hvis dette ikke er utført er det en naturlig risiko for at ekstra fuktpåkjenninger av grunnmur kan oppstå. Takstmann anbefaler generelt at det gjøres tiltak for å forhindre overflate vann renne mot boligen. Når det ikke er rom under terreng har dette mindre betydning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg pga terrengforhold.

### Tiltak

- Tiltak:

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Det ble lagt inn vann og avløp i 1994. Iflg eier fungerer dette greit. Rør er for øvrig ikke synlig og derfor ikke kontrollert av takstmann. (Eier opplyser at rør aldri har fryst)

# 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. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller



Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Fritidsbolig

| Etasje   | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |                                                            |                       |
|----------|-------------------------------|-------|-------|------------------------------------------------------------|-----------------------|
|          | Totalt                        | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                                        | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1 Etasje | 74                            | 74    | 0     | Stue/kjøkken , Stue , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3 |                       |
| Sum      | 74                            | 74    | 0     |                                                            |                       |

### Kommentar

I tillegg kommer overbygg over terrasse.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Ikke fremlagt takstmann.*

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverksjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:*

#### 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      | Tilstede        | Rolle     |
|-----------|-----------------|-----------|
| 27.8.2022 | Fredrik Alsaker | Takstmann |
|           | Jarle Simonsen  | Kunde     |

## Matrikkeldata

| Kommune   | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Areal              | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------|-----|-----|-----|-----|--------------------|----------------------------|------------|
| 4611 ETNE | 137 | 59  |     | 0   | 947 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Hagavikvegen 12

### Hjemmelshaver

Simonsen Jarle

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger like vest for Skånevik sentrum. Det er gangeavstand til sentrum og de fasiliteter som er i område.

### Adkomstvei

Eiendom har offentlig vei. ( I enkelte tilfeller er vei privat eid, men offentlig regulert)

### Tilknytning vann

Skånevik Vassverk.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. (I enkelte tilfeller er dette septiktank som tømmes av kommunen)

### Regulering

Det er ikke kontrollert hva område er regulert for. Dette fremgår normalt av prospekt. Men nettsider som f eks: <https://kommunekart.com/> kan benyttes.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 490 000  | 2016 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|--------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ingen  | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PI4873>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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