

# Tilstandsrapport

📍 Tostemvegen 204 A , 4270 ÅKREHAMN

📖 KARMØY kommune

# Gnr. 13, Bnr. 621

Areal (BRA): Tomannsbolig 122 m<sup>2</sup>, Garasje 33 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.09.2022

Rapportdato: 21.09.2022

Oppdragsnr: 21150-1275

Referansenummer: BL9669

Autorisert foretak: Kvala Takst AS

Sertifisert takstmann: Eirik Balchen Gundersen



## Kvala Takst

Gyldig rapport  
21.09.2022

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.

## Kvala Takst



Eirik Balchen Gundersen  
Uavhengig Takstmann  
21.09.2022 | KOPERVIK

### Kvala Takst AS

Pb. 155  
52 84 23 23

### Rapportansvarlig

Eirik Balchen Gundersen  
Uavhengig Takstmann  
eirik@kvala.no  
922 49 966

# 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

Bebyggelsen består av del av enebolig i kjede med 1. etasje og loft. Frittliggende garasje.  
Bolig med plate av betong på mark.  
Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med liggende bordkledning.  
Takkonstruksjon av tre. Utført som saltak. Tekket med betongtakstein.  
Vinduer og dører av tre. Isolerglass.

Boligen fremstår med normal slitasje og vedlikehold innvendig og utvendig.  
I følge opplysninger fra eier ble loftet innredet ca. 2013.  
En må forvente noe utvendig vedlikehold.  
Se ellers rapporten for mer informasjon.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Tomannsbolig |            |            |           |
|--------------|------------|------------|-----------|
| ETASJE       | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM     |
| 1. etasje    | 81         | 81         | 0         |
| Loft         | 41         | 41         | 0         |
| <b>Sum</b>   | <b>122</b> | <b>122</b> | <b>0</b>  |
| Garasje      |            |            |           |
| ETASJE       | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM     |
| 1. etasje    | 33         | 0          | 33        |
| <b>Sum</b>   | <b>33</b>  | <b>0</b>   | <b>33</b> |

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

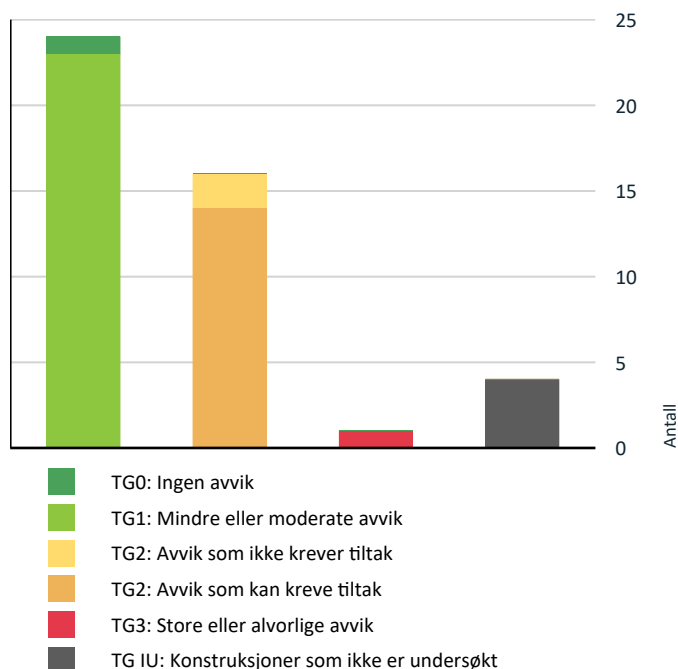
[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger ikke tegninger av loftet.

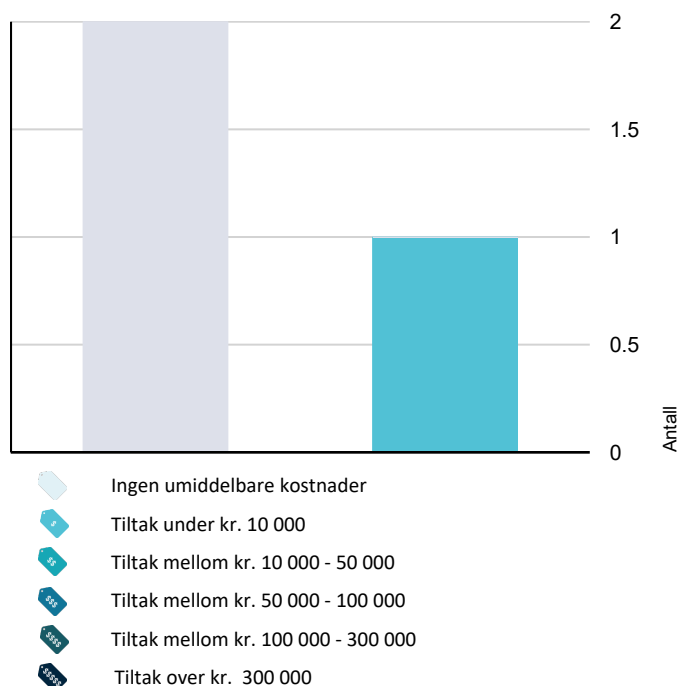
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Undertegnede takstmann er ikke en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Ved takvinkel større en 27 grader kreves det snøfangere. Boligen har 35 graders takvinkel. Det ble registrert en bunk i rennenedløp.



Kostnadsestimat : Under 10 000

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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



##### Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)



##### Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)



##### Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Vaskerom

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert lav avstand mellom kledning/søyle og terrenget.

I følge Sintef byggforsk bør avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget generelt være minst 30cm. Avstanden kan reduseres til 10cm på steder uten spesielt store slagregns påkjenninger, dersom det er takrenner på huset, godt takutstikk og terrengoverflaten består av relativt grove masser slik at det ikke spruter fra jord eller vanndammer.

Søylen fremstår med noe malingsflas

# Sammendrag av boligens tilstand



## Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert malingsflask på vindu.



## Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert skade (delaminering) av dørbildet på entredøren. Det ble også registrert rustdannelse på hengslene.

Terrassedøren har malingsflask.



## Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassen er avsluttet med liten avstand til terrenget. På lengre sikt øker dette sannsynligheten for råteskade.

Det ble registrert malingsflask på terrassens rekkverk.



## Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det ble målt 15mm skjevhet over 2 meter i stuen på loftet.



## 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.

Det ble registrert merke på karm på dører til soverommene på 1. etasje.

Døren til stuen på loftet tar i karm.



## Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

Teknisk forskrift fra 2010 krever fall til sluk i hele rommet i forholdet 1:100.



## Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Skaden er silikonert over for å unngå videre skade.



## Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er oppkant rundt dusjsonen. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne finne veien ut av våtrommet.



## Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

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



## Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

Det er tilnærmet ingen oppbrett av belegget ved dørterkel.



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er koblet med plugg i stikkontakt. Varmtvannstanker har høy effekt. Over tid kan dette medføre brann i overgangen mellom plugg og stikkontakt.



## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Automatsikringer. Hovedsakelig skjult elektrisk opplegg.



## AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



## Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert noen synlige skjøter i taket i stuen.



## Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ufagmessig utførelse av gjennomføringer i taket til ventilasjonen.



# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
2007

**Kommentar**  
I følge Ambita.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

! TG 1

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

! TG 3

Renner og rennenedløp av metall.  
Stigetrinn til feier på taket.

### Vurdering av avvik:

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

Ved takvinkel større en 27 grader kreves det snøfangere. Boligen har 35 graders takvinkel.  
Det ble registrert en bunk i rennenedløp.

### Tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Skaden på rennenedløp er kun kosmetisk.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Veggkonstruksjon

! TG 2

Veggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader kledd med liggende bordkledning.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert lav avstand mellom kledning/søyle og terrenget. I følge Sintef byggforsk bør avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget generelt være minst 30cm. Avstanden kan reduseres til 10cm på steder uten spesielt store slagregns påkjenninger, dersom det er takrenner på huset, godt takutstikk og terrengoverflaten består av relativt grove masser slik at det ikke spruter fra jord eller vanddammer.

Søylen fremstår med noe malingsflak

### Tiltak

- Tiltak:

Kledningen/søylen løftes om mulig.

Søylen må skrapes og males



# Tilstandsrapport

## Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Takkonstruksjonen av tre. Utført som saltak.  
Det meste av takkonstruksjonen er gjenbygget.  
Det ble kun besiktiget bak knevegger med tilkomst. TG1.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## Vinduer

! TG 2

Bygningen har malte trevinduer. Isolerglass.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert malingsflass på vindu.

### Tiltak

- Tiltak:

En må forvente å skrape å male vinduene.

## Dører

! TG 2

Entredør av tre. Isolerglass.  
Terrassedør av tre. Isolerglass.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert skade (delaminering) av dørbladet på entredøren.  
Det ble også registrert rustdannelse på hengslene.  
Terrassedøren har malingsflass.

### Tiltak

- Tiltak:

En må på sikt forvente fornying av entredøren. Hengslene smøres jevnlig for å forlenge levetiden på døren.  
Terrassedøren skrapes og males.

# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse i trekonstruksjon. Ukjent fundamentering. Gulvoverflate av terrassebord. Rekkverk av tre med liggende trespiler.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen er avsluttet med liten avstand til terrenget. På lengre sikt øker dette sannsynligheten for råteskade. Det ble registrert malingsflass på terrassens rekkverk.

### Tiltak

- Tiltak:

Treverk må undersøkes og behandles jevnlig for å unngå råteskader. Rekkverket skrapes og males.

## INNENDIG

### Overflater

TG 2

Gulvoverflater av parkett.  
Veggoverflater av malt tapet og malt gips.  
Malte slette flater i taket.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noen synlige skjøter i taket i stuen.

### Tiltak

- Tiltak:

Kun kosmetisk. Sparkles og males på nytt for å få TG1.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille av tre.  
Gulv av betong mot grunnen.

### Vurdering av avvik:

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

Det ble målt 15mm skjevhet over 2 meter i stuen på loftet.

### 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.

## Radon

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har elementpipe, men ingen ovn.

## Innvendige trapper

TG 1

Boligen har malt tretrapp. Heltre trinn.

# Tilstandsrapport

## Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



### Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert merker på karm på dører til soverommene på 1. etasje.

Døren til stuen på loftet tar i karm.

### Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Karmer flikkmales for å få TG1. Kun kosmetisk.

## VÅTROM

### LOFT > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon mht. oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv).

Badet er fra 2013.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Veggoverflater av fliser. Malt gips i taket.

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Målt oppkant fra topp dørterskel til topp sluk: 15mm

Målt oppkant fra gulv til topp dørterskel: 15mm

Målt fall i dusjsonen: Ikke målt. Badekar.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Teknisk forskrift fra 2010 krever fall til sluk i hele rommet i forholdet 1:100.

### Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å utbedre fall som et enkeltstående tiltak på et våtrom. Det anbefales å utbedre fallet dersom våtrommet en gang skal renoveres.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Tettesjikt av smøremembran med ukjent utførelse. Ukjent type sluk under badekaret.

Skjulte konstruksjoner blir kun bedømt ut i fra alder og opplysninger fra eier.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

## Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon via ventil på veggen. Tilluft under dørrbladet.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Badekar på knevegg uten tilkomst.

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon mht. oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv).

# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

TG 2

Veggoverflater av baderomsplater. Malt gips i taket.



### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Skaden er silikonert over for å unngå videre skade.

### Tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Plater med skader fornyes for å få TG1.

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Målt oppkant fra topp dørterskel til topp sluk: 50mm

Målt oppkant fra gulv til topp dørterskel: 21mm

Målt fall i dusjsonen: 18mm over 50cm.

53mm oppkant rundt dusjsonen.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er oppkant rundt dusjsonen. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne finne veien ut av våtrommet.

### Tiltak

- Tiltak:

Det bør bores hull i oppkanten.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Tettesjikt av synlig vinylbelegg. Sluk av plast.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon via ventil i taket. Tilluft under dørbladet.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dusj på vegg mot kjøkkeninnredning.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon mht. oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv).

# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

TG 2

Veggoverflater av baderomsplater. Himlingsplater i taket.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ufagmessig utførelse av gjennomføringer i taket til ventilasjonen.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Kosmetisk avvik.

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvoverflate av vinylbelegg.  
Gulvet er tilnærmet flatt.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er tilnærmet ingen oppbrett av belegg ved dørterskel.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Det bør sveises på oppkant slik at vannet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Tettesjikt av synlig vinylbelegg. Sluk av plast.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har opplegg for vaskemaskin med avløp til sluk.

## Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon via ventiler i taket. Tilluft under dørbladet.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet er ikke utsatt for jevnlig fuktbelastning.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat.

## Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er avsluttet ved taket på vaskerommet.

Skjulte konstruksjoner er kun vurdert ut i fra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

## Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Skjulte konstruksjoner er kun vurdert ut i fra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

TG 1

Boligen har balansert ventilasjon.

## Varmesentral

TG 0

Det er installert varmepumpe i stuen.

Alder: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er koblet med plugg i stikkontakt.

Varmtvannstanker har høy effekt. Over tid kan dette medføre brann i overgangen mellom plugg og stikkontakt.

### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannstank bør kobles direkte uten bruk av plugg i stikkontakt.

Det var likevel ikke et krav om dette på byggetidspunktet.

## Elektrisk anlegg

TG 2

Automatsikringer. Hovedsakelig skjult elektrisk opplegg.

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

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Nei

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

Nei

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ukjent

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

Nei

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

Ja

Det er eier og bruker av boligen som har ansvar for at det elektriske anlegget er i orden. Det anbefales å gjennomføre el-kontroll hvert 5. år.

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

! TG 1

Det er ukjent byggegrunn.  
Ved befaring ble det ikke registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmuren.

## Drenering

! TG 1

Hele bygningen ligger over terreng og det ble ikke registrert unormal vannansamling på tomten.

## Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Plate av betong på mark.

## Forstøtningsmurer

! TG 1

Forstøtningsmur av betong med rekkverk av tre.

## Terrengforhold

! TG 1

Det ble ikke registrert terreng med unormalt fall inn mot bygningen.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger lar seg ikke registrere da disse er nedgravde.

Konstruksjoner som ikke er synlige vurderes kun etter alder og eventuelle opplysninger fra eier.



# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Byggeår**

2022

**Kommentar**

I følge opplysninger.

**Standard**

Normal enkel garasjestandard.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Garasje med grunnmur av betong.  
Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med liggende bordkledning.  
Takkonstruksjon av tre. Utført som saltak. Tekket med betongtakstein.  
Renner og rennenedløp av metall.  
Vinduer av tre. Isolerglass.  
Dør av tre.  
Leddport av metall med elektrisk åpner.  
Gulvoverflate av betong. Synlige konstruksjoner på vegger og i taket.

Garasjen er ny og fremstår deretter.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den 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 byggeteknisk 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

## Tomannsbolig

| Etasje    | Bruksareal BRA m² |       |       |                                                             |                       |
|-----------|-------------------|-------|-------|-------------------------------------------------------------|-----------------------|
|           | Totalt            | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                                         | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1. etasje | 81                | 81    | 0     | Stue , Kjøkken , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Gang |                       |
| Loft      | 41                | 41    | 0     | Soverom , Bad , Stue , Gang                                 |                       |
| Sum       | 122               | 122   | 0     |                                                             |                       |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

Det foreligger ikke tegninger av loftet.

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Garasje

| Etasje    | Bruksareal BRA m² |       |       |                     |                       |
|-----------|-------------------|-------|-------|---------------------|-----------------------|
|           | Totalt            | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1. etasje | 33                | 0     | 33    |                     | Garasje               |
| Sum       | 33                | 0     | 33    |                     |                       |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

---

### Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

### Nyere håndverksjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

*Kommentar:* Garasjen er ny.

### 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     |
|-----------|-------------------------|-----------|
| 20.9.2022 | Eirik Balchen Gundersen | Takstmann |
|           | Janett Gustavsen        | Kunde     |

## Matrikkeldata

| Kommune     | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Areal              | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|-----|-----|-----|-----|--------------------|----------------------------|------------|
| 1149 KARMØY | 13  | 621 |     | 0   | 422 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Tostemvegen 204 A

### Hjemmelshaver

Gustavsen Janett

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger fint til i Tostemvegen i Åkrehamn. Et etablert boligområde. Kort avstand til barnehage, skole og sentrum. Utsikt ut over nabobebyggelsen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Regulert område.

### Om tomten

Tomten består av bebyggelse, plen, stor terrasse og gruset gårdsrom.

### Kommuneplan

Boligbebyggelse.

### Konsesjonsplikt

Ikke konsesjon.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av del av enebolig i kjede med 1. etasje og loft. Frittliggende garasje.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar | Status    | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|-----------|-------|---------|
| Egenerklæring    |      |           | Ingen     | 0     | Nei     |
| Tegninger        |      |           | Innhentet | 2     | Nei     |
| Eier             |      |           | Ingen     | 0     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no |      |           | Innhentet | 3     | Nei     |
| Situasjonskart   |      |           | Innhentet | 1     | 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 innsiden 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/BL9669>

## 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