

# Tilstandsrapport

📍 Tråstølsvegen 17, 5710 SKULESTADMO

📖 VOSS kommune

# gnr. 50, bnr. 185

**Areal (BRA): Fritidsbolig 101 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 27.12.2022

Rapportdato: 09.01.2023

Oppdragsnr.: 20034-1095

Referansenummer: ND8773

Autorisert foretak: Skage Taksering AS



Gyldig rapport  
09.01.2023

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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

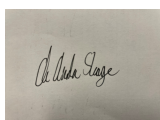
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS.

Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste 8 årene jobbet med prosjektledelse og anleggsledelse hos større totalentreprenørselskap.

Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.



Ole Andre Skage  
Uavhengig Takstingeniør  
09.01.2023 | FREKHAUG

### Skage Taksering AS

Mongsedalen 9  
471 79 040

### Rapportansvarlig

Ole Andre Skage  
Uavhengig Takstingeniør  
post@skagetaksering.no  
471 79 040

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

### 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.

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Fritidsbolig - Byggeår: 2011

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med torv.  
Takrenner og taknedløp i metall.  
Ytterveggene er oppført med bindingsverk i trevirke, fasaden er kledd med stående trekledning.  
Taket er oppbygget med sperrekonstruksjon i trevirke.  
Vinduene er med 2-lags glass i trekarmer.  
Ytterdøren er med malt/lakket dørbblad i trevirke.  
Balkongdøren er 2-lags glass i trekarmer.  
Terrasseplating utført i trevirke, antatt fundamentert med betongfundamenter.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Entrè: Det er fliser på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i taket.  
Gang: Det er furuplankegulv, trepanel på veggene og trepanel i taket.  
Stue: Det er furuplankegulv, trepanel på veggene og trepanel i taket.  
Soverommene: Det er furuplankegulv, trepanel på veggene og trepanel i taket.  
  
Etasjeskilleren er med bjelkelag i trevirke.  
Gulv er belagt med furu gulvplanker.  
Basert på byggets oppføringstidspunkt skal det foreligge radonsperre mot grunnen, det foreligger ikke dokumentasjon på dette.  
IHT kart fra Norge Geologiske undersøkelser ligger hytten i et område med aktsomhetsgrad usikker.  
Pipen er utført med murt elementpipe som er pusset.  
Vedovnen er av stål med glassdør.  
Stige til hems bygget i trevirke.  
Stigen står loddrett.  
Hvite profilerte dørbblad i trevirke.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/vaskerom

Badet er innredet med dusjhjørne, toalett og skap/skuffeinredning med overliggende servant. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.  
Overflater på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og trepanel i taket.  
Ventilasjonen på badet er med avtrekk via el vifte.  
Badet er utført i 2011.  
Det er ikke mulighet for å foreta hulltaking da dusj på bad ligger inn mot det andre badet og yttervegg.

### Bad

Badet er innredet med dusjhjørne, toalett og skap/skuffeinredning med overliggende servant. Overflater på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og trepanel i taket.  
Ventilasjonen på badet er med avtrekk via el vifte.  
Badet er utført i 2011.  
Det er ikke mulighet for å foreta hulltaking da dusj på bad ligger inn mot det andre badet og yttervegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er med integrerte hvitevarer, profilerte fronter, stål vask og heltre benkeplate.  
Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.  
Overflater er med furuplankegulv, trepanel på veggene og trepanel i taket.  
Det er etablert kjøkkenventilator med avkast ut over taket.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er med rør i rør system.  
Fordelerskapet er lokalisert i bod/teknisk rom.  
Avløpsrørene er av plast.  
Det er naturlig ventilasjon i hytter med ventiler i vinduer.  
Varmtvannsbereder ca 190 liter fra byggeår.  
Sikringsskapet er lokalisert i bod/teknisk rom  
Sikringer:  
25 ampere: 1 stk  
16 ampere: 12 stk  
15 ampere: 1 stk.  
El-oppvarming:  
Det er varmekabler i gulvene på badene og i entrè.  
Det er montert røkvarslere i hytten.  
Det er brannslukningsapparat i hytten.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn av antatt faste masser mot fjell.  
Tomten var dekket med snø ved befaring.  
Drenering i selvdrenerende masser under boligbygget.  
Hytten er fundamentert med ringmur av betong.  
Tomten var dekket med snø ved befaringen. Det var ikke mulighet å ta noen vurdering av utvendige forhold ved befaringen.  
Hytten er tilknyttet offentlig vann og avløpsledninger via private stikkledninger.  
VA ledninger er antatt utført i plast fra rundt byggeår.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	101	98	3
<b>Sum</b>	<b>101</b>	<b>98</b>	<b>3</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

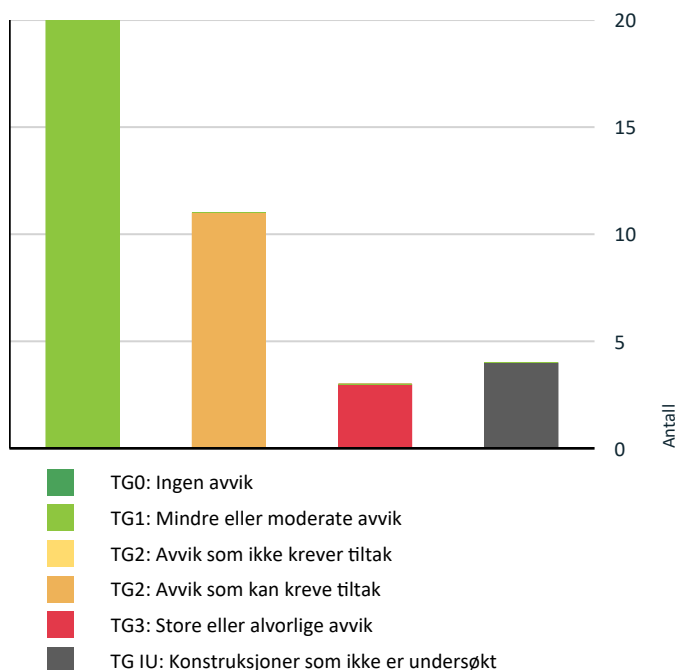
[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er tegnet inn en skillevegg i stue mot kjøkkeninnredning denne er ikke i bygget i dag.

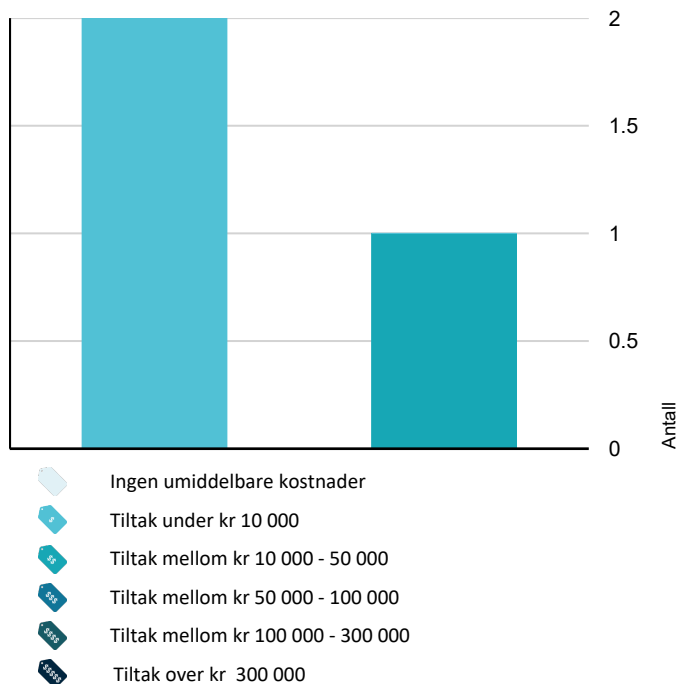
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

- TG 3** **STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)  
Det er ikke montert rekkverk.  
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**
  - Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Stigen står loddrett og er dermed meget bratt for tilkomst.  
Hull stigen kommer oppgjennom er ikke sikret med rekkverk fare for å falle ned gjennom hull i gulvet.  
**Kostnadsestimat: Under 10 000**
  - Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)  
Det er montert røkvarslere i hytten.  
Det er brannslukningsapparat i hytten.  
**Kostnadsestimat: Under 10 000**
- TG IU** **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
  - Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)  
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
  - Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad** [Gå til side](#)
  - Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)  
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- TG 2** **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
  - Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.  
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Vegg med trepanel er kun 12 cm unna feieluke,

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

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

Dør inn til 2 av soverommene er litt treg i karmen.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)  
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.

Stort antall fliser ved dør og servant har bom/hulrom under flis. Det er fare for at fliser kan løsne og fuger kan sprekke opp.

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

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

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er montert terskel i dør, det er ikke annen tilluftsløsning på badet.

## ! Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

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

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Stort antall fliser ved dør, innredning med servant og vaskemaskin som har bom/hulrom under flis. Det er fare for at fliser kan løsne og fuger kan sprekke opp.

## ! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

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

## ! Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

**Byggeår**  
2011

### UTVENDIG

#### Taktekking

TG IU

Taket er tekket med torv.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

#### Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner og taknedløp i metall.

#### Veggkonstruksjon

TG 2

Ytterveggene er oppført med bindingsverk i trevirke, fasaden er kledd med stående trekledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Ikke behov for tiltak, pr dd. en bør følge med om manglende lufting få konsekvens på sikt.

#### Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Taket er oppbygget med sperrekonstruksjon i trevirke.

#### Vinduer

TG 1

Vinduene er med 2-lags glass i trekarmer.

#### Dører

TG 1

Ytterdøren er med malt/lakket dørblad i trevirke.  
Balkongdøren er 2-lags glass i trekarmer.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasseplattning utført i trevirke, antatt fundamentert med betongfundamenter.



#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## INNENDIG

### Overflater

TG 1

Entrè: Det er fliser på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i taket.  
Gang: Det er furuplankegulv, trepanel på veggene og trepanel i taket.  
Stue: Det er furuplankegulv, trepanel på veggene og trepanel i taket.  
Soverommene: Det er furuplankegulv, trepanel på veggene og trepanel i taket.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskilleren er med bjelkelag i trevirke.  
Gulv er belagt med furu gulvplanker.

# Tilstandsrapport

## Radon

TG 2

Basert på byggets oppføringstidspunkt skal det foreligge radonsperre mot grunnen, det foreligger ikke dokumentasjon på dette. IHT kart fra Norge Geologiske undersøkelser ligger hytten i et område med aktsomhetsgrad usikker.

### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

### Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## Pipe og ildsted

TG 2

Pipen er utført med murt elementpipe som er pusset. Vedovnen er av stå med glassdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Vegg med trepanel er kun 12 cm unna feieluke,

### Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

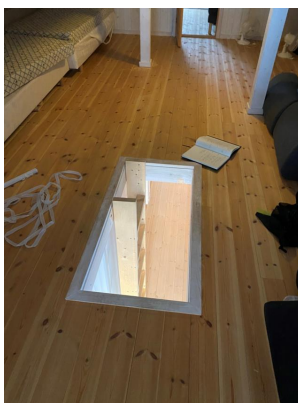
Eventuelt har tilgjengelig plate for å legge ved feieluke når denne benyttes.

Montere permanent ikke brennbar plate under feieluke og på vegg ved feieluke.

## Innvendige trapper

TG 3

Stige til hems bygget i trevirke. Stigen står loddrett.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stigen står loddrett og er dermed meget bratt for tilkomst. Hull stigen kommer oppgjennom er ikke sikret med rekkverk fare for å falle ned gjennom hull i gulvet.

### Tiltak

- Tiltak:

Sikre hull i gulvet.

Etablere stige med skredde.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Innvendige dører

TG 2

Hvite profilerte dørblad i trevirke.

### Vurdering av avvik:

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

Dør inn til 2 av soverommene er litt treg i karmen.

### Tiltak

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

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er innredet med dusjhjørne, toalett og skap/skuffeinredning med overliggende servant.

Overflater på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og trepanel i taket.

Ventilasjonen på badet er med avtrekk via el vifte.

Badet er utført i 2011.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegg. Trepanel i taket.

## Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulvet.

Gulvet er oppvarmet med elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- 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.

Stort antall fliser ved dør og servant har bom/hulrom under flis. Det er fare for at fliser kan løsne og fuger kan sprekke opp.

### Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Anbefaler utbedring av fallforhold, det er fall pr dd, men dette er mindre enn hva TEK 10 og anbefalinger sier.

Fliser med bom bør skiftes/limes på nytt da det er fliser som har under 90% limgrad.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk på badet.

Synlig smøremembran i sluk, det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

# Tilstandsrapport

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Skuff/skap-innredning med overliggende servant.  
Dusjhjørne.  
Veggheng toalett.

### 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 2

Badet har el-vifte montert på ytteregg.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Det er montert terskel i dør, det er ikke annen tilluftsløsning på badet.

### Tiltak

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

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Det er ikke mulighet for å foreta hulltaking da dusj på bad ligger inn mot det andre badet og yttervegg.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

TG 1

Badet er innredet med dusjhjørne, toalett og skap/skuffeinndredning med overliggende servant.

Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Overflater på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og trepanel i taket.

Ventilasjonen på badet er med avtrekk via el vifte.

Badet er utført i 2011.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegg. Trepanel i taket.

## Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulvet.  
Gulvet er oppvarmet med elektriske varmekabler.

### 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 påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Stort antall fliser ved dør, innredning med servant og vaskemaskin som har bom/hulrom under flis. Det er fare for at fliser kan løsne og fuger kan sprekke opp.

### Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Anbefaler utbedring av fallforhold, det er fall pr dd, men dette er mindre enn hva TEK 10 og anbefalinger sier.

Fliser med bom bør skiftes/limes på nytt da det er fliser som har under 90% limgrad.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk på badet.

Synlig smøremembran i sluk, det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Skuff/skap-innredning med overliggende servant.  
Dusjhjørne.  
Veggheng toalett.  
Opplegg for vaskemaskin.

### 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 2

Badet har el-vifte montert på ytteregg.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Tiltak

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

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Det er ikke mulighet for å foreta hulltaking da dusj på bad ligger inn mot det andre badet og yttervegg.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen er med integrerte hvitevarer, profilerte fronter, stål vask og heltre benkeplate.

Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Overflater er med furuplankegulv, trepanel på veggene og trepanel i taket.

#### Avtrekk

TG 1

Det er etablert kjøkkenventilator med avkast ut over taket.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

TG 1

Vannrør er med rør i rør system.

Fordelerskapet er lokalisert i bod/teknisk rom.

#### Avløpsrør

TG 1

Avløpsrørene er av plast.

#### Ventilasjon

TG 1

Det er naturlig ventilasjon i hytter med ventiler i vinduer.

#### Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder ca 190 liter fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

2010 kom det krav til fast tilkobling av varmtvannsberedere.

#### Tiltak

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

#### Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskapet er lokalisert i bod/teknisk rom

Sikringer:

25 ampere: 1 stk

16 ampere: 12 stk

15 ampere: stk.

El-oppvarming:

Det er varmekabler i gulvene på badene og i entrè.

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?  
**2011**

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

**Ja**

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

**Ja Det foreligger samsvarserklæring på el-arbeidene utført ved byggeår.**

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 3

Det er montert røykvarslere i hytten.  
Det er brannslukningsapparat i hytten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukningsapparatet er produsert i 2009.**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av antatt faste masser mot fjell.  
Tomten var dekket med snø ved befaring.

### Drenering

TG 1

Drenering i selvdrenerende masser under boligbygget.  
Tomten dekket med snø ved befaringen.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Hytten er fundamentert med ringmur av betong.

## Terrengforhold

TG IU

Tomten var dekket med snø ved befaringen. Det var ikke mulighet å ta noen vurdering av utvendige forhold ved befaringen.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Hytten er tilknyttet offentlig vann og avløpsledninger via private stikkledninger.

VA ledninger er antatt utført i plast fra rundt byggeår.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. 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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	101	98	3	Entré , Gang , Bad , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , 4 Soverom	Bod
<b>Sum</b>	101	98	3		

### Kommentar

BRA primær- og sekundær- rom er oppmålt med laser.  
Arealer angis i hele m<sup>2</sup> (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring kan være avgjørende om et rom er primærdel eller sekunderdel.

### Øvrige Arealer:

Terrasse ca 50 kvm

Hems 42 kvm gulvareal, takhøyde under målbart areal.

### Arealer rom:

Entré: 3,9 kvm. Gang 8,4 kvm. Stue/Kjøkken 45,2 kvm. Soverom 10,1 kvm. Soverom 6,2 kvm. Soverom 5,4 kvm. Soverom 4 kvm. Bad 5,6 kvm. Bad/vaskerom 4,9 kvm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det er tegnet inn en skillevegg i stue mot kjøkkeninnredning denne er ikke i bygget i dag.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.12.2022	Ole Andre Skage	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	50	185		0	996.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Tråstølsvegen 17

### Hjemmelshaver

Johannessen Therese



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Hytten her en fin sentral beliggenhet i alpinanlegget Voss Resort på Voss. Fra hytten er det kort avstand til Voss sentrum og dagligvarebutikker på Skulstadmoen.  
Det er fine turmuligheter i område både vinter og sommer.

### Adkomstvei

Fra Voss kjører en E16 nordover, i rundkjøringen ved Voss Jordbruksskole tar en av mot venstre Bavallen. Like før en kommer opp til alpinanlegget tar en av til høyre inn Tråstølvegen. Herfra følger vegen opp ca 0,5 km, her får en hytten på høyre hånd.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannledning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsledning via private stikkledninger.

### Regulering

Nasjonal arealplanid: 4621\_123508022  
Administrativ enhet: 4621  
Planident: 123508022  
Lovreferanse: Plan- og bygningsloven av 1985 eller før  
Saksår / sekvensnummer: 2008 / 1330  
Saksnummerinformasjon: 08/1330  
Plannavn: Øvre Grevle, utbyggingsplan for felt I-1-2-3-4, J-1-2, H-1-2  
Type: Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelsesdato: 15.05.2009  
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflaten  
Bestemmelser: Planbestemmelser både på kart og som egen tekst  
Myndighet: Planutvalget  
Format: Vektor  
Opprinnelig administrativenhet: 1235  
Opprinnelig planid: 08022

Formål: Fritidsbebyggelse  
Planidentifikasjon: 123508022  
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset adkomstveg, gressmarker og terrasseplating i trevirke.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
4 800 000	2019

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring EL		Ligger i sikringsskapet.	Fremvist	0	Nei
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ND8773>

## 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