

# Tilstandsrapport

📍 Stekkhaugen 7 , 5337 RONG

📖 ØYGARDEN kommune

# Gnr. 236, Bnr. 140

**Areal (BRA): Enebolig 267 m<sup>2</sup>, Garasje 22 m<sup>2</sup>, Bod 12 m<sup>2</sup>, Bod 7 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 11.07.2022

Rapportdato: 03.08.2022

Oppdragsnr: 14713-1209

Referansenummer: XR1021

Autorisert foretak: Takstmann Jarle Johan Larsen AS

Sertifisert takstmann: Jarle Johan Larsen



Gyldig rapport  
03.08.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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 oppetre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

## Takstmann Jarle Johan Larsen AS

Over 30 års erfaring innen bygg og takst, er utdannet som Byggmester, Eiendomsmeidler og godkjenninger fra Norsk Takst.

Som medlem i NT leveres faglig takst- og tilstandsrapporter godkjent for private.

Velkommen for en prat om ditt prosjekt.

Takstmann tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Næringstakst.
- Reklamasjons takst.
- Konsulent tjenester som overtagelse av eiendom



Jarle Johan Larsen

03.08.2022 | FYLLINGSDALEN

### Takstmann Jarle Johan Larsen AS

Ture Nemans vei 106  
952 65 830

### Rapportansvarlig

Jarle Johan Larsen

jarle@jttakst.no  
952 65 830

# 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

Enebolig som er oppgradert og god vedlikeholdt, men vil trenge oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Se rapporten sine enkelt punkter for detaljer. Røkvarsler og pulverapparat i boligen.

Utvendige boder er sendt inn av eier som "melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt", takstmann har ikke utført noen vurdering av disse søknadene.

## Enebolig - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er takket med betongtakstein, med renner og nedløp i plast.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, som er prefabrikerte.

Valmen med plasslagde sperr, en har lagd grad- og stikksperr.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning  
Bakvegg med opprinnelig kledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Andre etasje.

Laminat på gulv.

Vegger er malt tapet.

Himlingsplater i innvendig tak.

Første etasje.

Fliser på gulv.

Vegger er malt tapet.

Malt panel i innvendig tak.

Trebjelkelag mellom etasjene og påstøp i første etasje.

Koblet til ovn fra 2014 i 2018.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Badet med flis på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet er utstyrt med innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, boblekar og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

### Bad

Baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Badet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Badet er utstyrt med vask, toalett og dusjvegger/hjørne.

Naturlig ventilering.

### Vaskerom

Belegg på gulv dekket med løse plastfiser.

Vegger med delvis baderomsplater

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med fronter i kirsebær med en enkel profil.

Benkeplate i laminat.

Hvitevarer som følger med er oppvaskmaskin.

Fliselagt i skvettzone 2017 og nytt batteri 2021.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), med rørskap.

Kobberrør på deler av bygget.

Avløpsrør av plast/jern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe type luft til luft med innedel i trappegang.

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Sikringsskap i gang med automatsikringer, og hovedsikringer som skrusikringer.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår.

Drenering er løst på en uvanlig måte med ett "rom under en betongplate" på bygget sin langside.

Gavlene har drenering i fra byggeår.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	137	137	0
1. etasje	130	119	11
<b>Sum</b>	<b>267</b>	<b>256</b>	<b>11</b>

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	22	0	22
<b>Sum</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>22</b>

Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	12	0	12
<b>Sum</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	7	0	7
<b>Sum</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Planløsningen er endret i bygget, og noen av endringene krever byggesøknad. Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på byggesak.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger for garasjen er ikke fremlagt av eier og er derfor ikke vurdert.

### Bod

### Bod

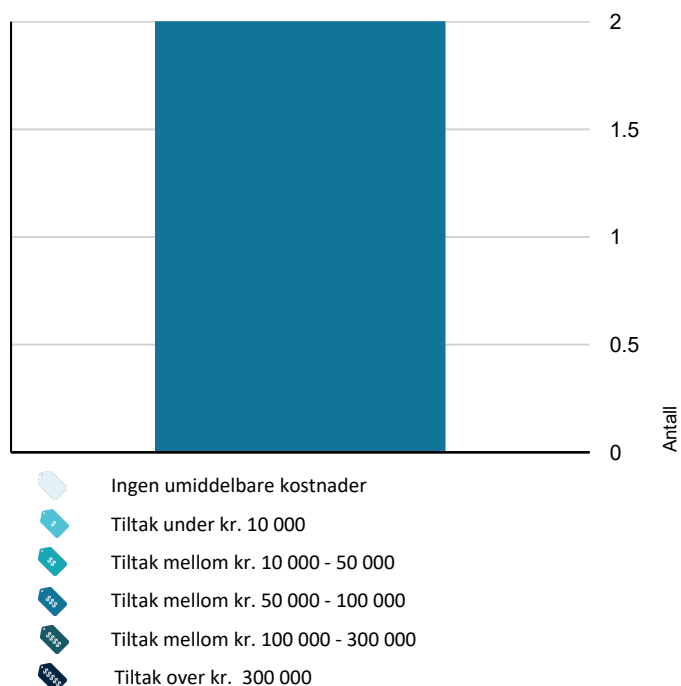
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Våtrom > Generell > Vaskerom [Gå til side](#)

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

Pga. ovennevnte avvik er det ikke utført hulltaking.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

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

Sikringsskap i gang med automatsikringer, og hovedsikringer som skrusikringer.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

##### ! Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad (1.etg) [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

Det er avvik:  
Tidligere er lufting tettet i kiste mot utsikt, som er øvre del av veggens sin utlufting.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tidligere er lufting tettet i kiste mot utsikt. Eier har hengt opp undergurt i sperr, for å rette opp himlingen (tak) i andre etasje. Dette gjelder i området der det er plasslagde sperr.

# Sammendrag av boligens tilstand

**!** **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**!** **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**!** **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)  
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**!** **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Takstmann målte forhøyete verdier på rammen i vegg etter hullboring.  
Verdien er slik at konstruksjonen på overvåkes.

**!** **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

**!** **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad (1.etg)** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Mangler fugemasse i beslag nede på baderomsplater.

**!** **Våtrom > Overflater Gulv > Bad (1.etg)** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

**!** **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (1.etg)** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på badet, og kan derfor si lite om membranlaget som ligger under flisene.

**!** **Våtrom > Ventilasjon > Bad (1.etg)** [Gå til side](#)  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**!** **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (2etg.)** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på badet, og kan derfor si lite om membranlaget som ligger under flisene.

**!** **Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

**!** **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Åpent rom kan kjøle ned grunnmur, og øke faren for kondens.

**!** **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)  
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

**Byggeår**  
1976

**Kommentar**  
Jf Midlertidig bruksløyve datert  
08.06.1976

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Yttertaket er takket med betongtakstein og vurdert av takstmann fra bakkenivå.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder.

**Alder:** 2007

**Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp i plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

### Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning

Bakvegg med opprinnelig kledning.

Huset er malt i perioden 2017 til 2022.

**Alder:** 2002

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tidligere er lufting tett i kiste mot utsikt, som er øvre del av veggen sin utlufting.

#### Tiltak

- Tiltak:

Vurdere å reetabler lufting, kanskje med litt mindre spalte enn tidligere.

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, som er prefabrikerte. Valmen med plasslagde sperr, en har lagd grad- og stikksperr. Det er montert oppheng for undergurt i ettertid, ble utført for å rette himlingen.

Takstmann inspiserte kaldloftet der det var gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tidligere er lufting tett i kiste mot utsikt.

Eier har hengt opp undergurt i sperr, for å rette opp himlingen (tak) i andre etasje. Dette gjelder i området der det er plasslagde sperr.

#### Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vurdere å reetabler lufting, kanskje med litt mindre spalte enn tidligere.

Takstmann kunne ikke visuelt se skjevheter, men dette bør undersøkes nærmere og tiltak kan bli nødvendige.

## Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Eier opplyser at 15 vinduer fra 2012-21, i tillegg til de to brukte så 17 totalt.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

#### Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Rekkverkshøyde 90 cm

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

#### Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## INNENDIG

### Overflater

TG 1

Laminat på gulv.

Vegger er malt tapet.

Himlingsplater i innvendig tak.

Noen merker og hakk etter bruk må påregnes

# Tilstandsrapport

## Overflater - i første etasje

TG 1

Fliser på gulv.  
Vegger er malt tapet.  
Malt panel i innvendig tak.

Noen merker og hakk etter bruk må påregnes

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Trebjelkelag, med høydeforskjell i etasjeskiller på mellom 15 mm gjennom målt i stue.  
Gulv mot grunn 10 mm i gang.  
Høydeforskjell er målt med laser, og punktmål på forskjellige steder i rommet. Merk at lasermåler har avvik og valg av punkt kan føre til avvik på oppmålingen.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

## Pipe og ildsted

Koblet til ovn fra 2014 i 2018.

## Rom Under Terreng

TG 2

Rommet har plater på vegg og fliser på vegg.  
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.  
Hull er tatt inne i skap i gang.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takstmann målte forhøyete verdier på rammen i veggen etter hullboring.  
Verdien er slik at konstruksjonen på overvåkes.

### Tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen på overvåkes, og tiltak kan bli nødvendige.  
Årsak kan være kondens eller se pkt om drenering.

## Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

### Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

## Andre innvendige forhold

Vanninntrengning pga drenering , og eier etablerte nytt soverom med nye vegger og gulv.

Alder: 2016

Kilde: Eier

## VÅTROM

### 2. ETASJE > VASKEROM

## Generell

TG 3

Vaskerom fra byggeår og takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på våtrommet.

Belegg på gulv dekket med løse plastfiser.

Vegger med delvis baderomsplater

Tetteskikt på våtrommet er av høy alder (før 1997) og har passert normal levetid.

Rommet fikk en oppfriskning med plastfiser, baderomsplater, innredning med benkeplate.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Pga. ovennevnte avvik er det ikke utført hulltaking.

### Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er utelatt på grunn av avvik med angivelse av TG 3 på rommet.

### 1. ETASJE > BAD (1.ETG)

## Generell

TG 1

Badet er oppgradert i 2011 og takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på våtrommet.

Alder: 2011

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

TG 2

Baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler fugemasse i beslag nede på baderomsplater.

### Tiltak

- Tiltak:

Fuge med masse etter monteringsanvisning fra produsent.

## Overflater Gulv

TG 2

Badet er flislagt og har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

### Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk og en kan ikke påvise membran i klemring.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på badet, og kan derfor si lite om membranlaget som ligger under flisene.

### Tiltak

- Tiltak:

Innhente dokumentasjon om mulig, og overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet er utstyrt med vask, toalett og dusjvegger/hjørne.

## Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, veggdetektor varslet om rør og lignende i vegg.

## 2. ETASJE > BAD (2ETG.)

### Generell

Badet er oppgradert i 2017 er utført av eier.

Alder: 2017

Kilde: Eier

## Overflater vegger og himling

TG 1

Badet med flis på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

## Overflater Gulv

TG 1

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fall:

Dørteskler lik høyde, fra dør til dusjsone 7 mm og total fall 13 mm. 20 mm til sluk under badekar.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

To sluk en i dusjsone og en under badekar. Membranavslutning er synlig i sluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på badet, og kan derfor si lite om membranlaget som ligger under flisene.

### Tiltak

- Tiltak:

Eier har bilder av rommet med membran, bør vurderes av hver enkelt. Takstmann regner ikke dette som dokumentasjon på membran. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, boblekar og dusjvegger/hjørne.

## Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.  
Fukt sjekket i bjelkelaget, eier har løs himling på wc i første etasje.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med fronter i kirsebær med en enkel profil.  
Benkeplate i laminat.  
Hvitevarer som følger med er oppvaskmaskin.

Fliselagt i skvettzone 2017 og nytt batteri 2021.

**Alder:** 2003      **Kilde:** Andre opplysninger: Muntlig fra forrige eier.

## Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besikket i rørskap, skap er i hovedsak til bad.

## Vannledninger - kobber

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast/jern, vurdert på bakgrunn av alder.  
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks vannlås, kjøkkenbenk ol.

## Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Varmesentral

TG 1

Varmepumpe type luft til luft med innedel i trappegang.  
Takstmann estimerer en levetid på omlag 15 år med jevnlig vedlikehold.  
Vedlikehold bør følge fabrikken sin FDV.

**Alder:** 2012      **Kilde:** Faktura e.l

## Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på 198 liter.

**Alder:** 2011      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

TG 3

Sikringssskap i gang med automatsikringer, og hovedsikringer som skrusikringer.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**Anlegg er oppdatert av meg i perioden 2016 til i dag...**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Er utført av meg det meste og sikringskapet installert av Øygarden elektriske.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.  
**Ja Har jeg ikke.**
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 sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

TG 1

Det er ukjent byggegrunn.

## Drenering

TG 2

Drenering fra byggeår.

Drenering er løst på en uvanlig måte med ett "rom under en betongplate" på bygget sin langside.

Gavlene har drenering i fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Åpent rom kan kjøle ned grunnmur, og øke faren for kondens.

### Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. og en bør vurdere tiltak på åpent rom.

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i betongstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Byggeår

1985

### Kommentar

forrige eier

### Standard

Garasje på ett plan med skråtak.  
Eier har isolert vegger, og utbedret lekkasje i grunnmur.

### Vedlikehold

Arbeider eier har utført på garasje.  
2015 isolert vegger.  
2017 vindu og luke.  
2021 åpner til garasjedør.  
2019 redrenert gulv og langs vegger.

### Beskrivelse

Arbeider eier har utført på garasje.  
2015 isolert vegger.  
2017 vindu og luke.  
2021 åpner til garasjedør.  
2019 redrenert gulv og langs vegger.

## Bod



### Byggeår

2018

### Kommentar

jf eier

### Standard

Utvendig bod som ikke er tilstandsvurdert vurdert av takstmann, men en forenklet vurdering. Bodens står på søyler og har vegger i heltre. Sperr med en lett takteking.  
Bygget er ført opp av eier i 2018, men er fra 2011.

### Vedlikehold

Bodens konstruksjon er ikke egnet for vestlandsvær, og vil trenge vedlikehold.  
Fundamenter er beregnet og utført av eier.

## Bod



### Byggeår

2016

### Kommentar

jf eier

### Standard

Utvendig bod som ikke er tilstandsvurdert vurdert av takstmann, men en forenklet vurdering. Bodens står på søyler og har vegger i heltre. Sperr med en lett taktekking.

Bygget er ført opp av eier i 2016, men er fra 2010.

### Vedlikehold

Bodens konstruksjon er ikke egnet for vestlandsvær, og vil trenge vedlikehold.

Uten ventiler er det fare for kondens.

Fuktskade i bygget.

Fundamenter er beregnet og utført av eier.

# 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. 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 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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
2. etasje	137	137	0	Hall m/trapp , Vaskerom , Kjøkken , Stue , Gang , Soverom , Soverom/ graderobe, Bad (2etg.)	
1. etasje	130	119	11	Vindfang , Soverom/ bibliotek , Soverom/ musikkrom, Kino, Hall m/trapp , Bad (1.etg), Gang , Soverom 3, Treningsrom	Bod
<b>Sum</b>	<b>267</b>	<b>256</b>	<b>11</b>		

### Kommentar

2.etg  
Hall med trapp 10,4 m<sup>2</sup> vaskerom 10,7 m<sup>2</sup> kjøkken 14,4 m<sup>2</sup> stue 54,9 m<sup>2</sup> gang 6,5 m<sup>2</sup> soverom 15,4 m<sup>2</sup> soverom (garderobe) 6,3 m<sup>2</sup>  
1.etg.

Vindfang 5,9 m<sup>2</sup> soverom 11,1 m<sup>2</sup> og 10,5 m<sup>2</sup> kino 14,7 m<sup>2</sup> hall 29,4 m<sup>2</sup> bod 4,7 m<sup>2</sup> og 5,7 m<sup>2</sup> gang 3,2 m<sup>2</sup> soverom 9,6 m<sup>2</sup> trimrom 20,4 m<sup>2</sup>

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen er stort areal, har vinkler og flere etasjer.

### Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Planløsningen er endret i bygget, og noen av endringene krever byggesøknad. Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på byggesak.

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

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

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

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	22	0	22		Garasje
<b>Sum</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>22</b>		

### Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Tegninger for garasjen er ikke fremlagt av eier og er derfor ikke vurdert.

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	12	0	12		

<b>Sum</b>	12	0	12
------------	----	---	----

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	7	0	7		Bod , Bod 2
<b>Sum</b>	7	0	7		

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
11.7.2022	Jarle Johan Larsen Roger Træet	Takstmann  Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	236	140		0	1288.7 m <sup>2</sup>	Oppgitte areal i matrikkelen er beregnet, det vil si at det kan være avvik på arealangivelsen.	Eiet

### Adresse

Stekkhaugen 7

### Hjemmelshaver

Træet Roger

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Landlig område bestående både av boliger og fritidsboliger. Meget solrik beliggenhet og utsikt mot sjø.

### Adkomstvei

Offentlig vei til garasjen, privat stikk vei videre.  
For private fellesveier er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Kommunen gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Tilknytning avløp

Privat avløp, til septiktank.  
En vil få krav om offentlig påkobling om ledning kommer til området.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og terrasser.  
Parkering i garasje eller innkjørsel.

### Oppvarming

2.etg  
Peisovn  
Varmepumpe  
Varmi i gulv på bad  
1.etg.  
Peis med innsats på trimrom.  
Varme i gulv i vindfang, soverom, soverom, kino, hall, bad, soverom, trimrom.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Takstmann har ikke mottatt egenoppgaven til selger.	Ingen	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Schinnes byggentrepør AS	21.09.2016	Vedr baderom og manglende underliggende bærevegg/drager i Stekkhaugen 7.	Fremvist	7	Nei
Schinnes byggentrepør AS	08.04.2016	Skader på garasje, terrasse, lys i himling, rotter på loft, svakt bjelkelag, iss i utvendig puss	Fremvist	29	Nei
Schinnes byggentrepør AS	21.09.2016	Vedr baderom i stekkhaugen 7.	Fremvist	5	Nei
Effecta as	12.11.2015	Fukt i gulv, vegg, mugg i soverom	Fremvist	0	Nei
Reklamasjonsrapport NT	22.01.2016	Konstruksjonsfeil på bjelkelag og bad	Fremvist	7	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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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/XR1021>

## 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