

Tilstandsrapport

📍 Flatnesvegen 34, 5550 SVEIO

📖 SVEIO kommune

gnr. 103, bnr. 23

Areal (BRA): Fritidsbolig 63 m², Naust 27 m², Anneks 22 m²



Befaringsdato: 11.03.2024

Rapportdato: 21.03.2024

Oppdragsnr.: 19953-1696

Referansenummer: XH2123

Autorisert foretak: Knutsen Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstingeniør Arnfinn Knutsen har lang erfaring innen taksering, bygg og eiendomsbransjen.

Innehaver Arnfinn Knutsen tok fagbrev som tømmer i 1991, ble byggmester i 1999 og utdannet seg til takstingeniør i Nito Takst i 2008.

Knutsen har jobbet som takstmann på heltid siden 2008. Knutsen Takst AS ble etablert i 2019.

Våre kunder er meglere, advokater, banker / låneinstitusjoner, privatpersoner, forsikringsselskaper og offentlige oppdragsgivere. Vi utfører takstopdrag på hele Haugalandet.

Vi er medlem av Norsk Takst.

Rapportansvarlig

Arnfinn Knutsen

arnfinn@knutsentakst.no

910 07 273



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig med hovedetasje og en liten kjellerbod. Det er oppført et frittstående anneks og naust. Hytten er opprinnelig bygget med en enkelt standard, som var vanlig på den tiden. Det er gjort nødvendige oppgraderinger gjennom årene. Vedlikehold er utført ved behov.

Fritidsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metallplater, med takpanneprofil.
Takrenner og nedløp av plast.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Vinduer i soverom og kjøkken har 3-lags glass.
Vinduer i stue og bad har 2-lags glass.
De fleste vinduer er fra 2011.
Vinduer mot sør i stue er eldre.
Vindu i kjeller er av eldre dato, med enkelt glass.
Malte ytterdører av tre.
Malt kjellerdør av tre.
Terrasse er delvis bygget av tre, og delvis på støpt plate. Rekkverk av tre.
Det er montert tak med lysplater av plast over deler av terrasse.
Det er en platting med skiferstein ved hovedinngang. Rekkverk av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater av tradisjonelle materialer.
Etasjeskiller med trebjelkelag.
Det er montert peisovn i stue. Pipe med murstein.
Eier opplyser om at pipe er rehabilitert med nytt innvendig røykrør.
Det er en liten kjeller med bod hvor gulvet er av betong og veggene har betong/mur.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Malte formpressede dører.
Malt fyllingsdør av tre til stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Det er gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegg.
Badet har toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, baderomsseksjon med heldekkende vask og varmtvannsbereder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilerte fronter og laminat benkeplate.
Det er montert oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast (rør i rør).
Fordelerskap for vannrør er plassert i gang.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er montert varmpumpe "luft til luft".
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Sikringsskap fra 2012 med automatsikringer og jordfeilbryter.
Røykvarslere med batteri. Brannslukkningsutstyr er pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Ingen tilgjengelig/synlig drenering.
Grunnmur er sparesteinmur, med mye stein som er stabilisert i betong.
Terrenget skråner mot sør.
Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Fritidsbolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Kjeller	0	3	0	3
Hovedetasje	60	0	0	60
Sum	60	3	0	
Sum BRA	63			

Naust

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	27	0	27
Sum	0	27	0	
Sum BRA	27			

Anneks

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Hovedetasje	0	22	0	22
Sum	0	22	0	
Sum BRA	22			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

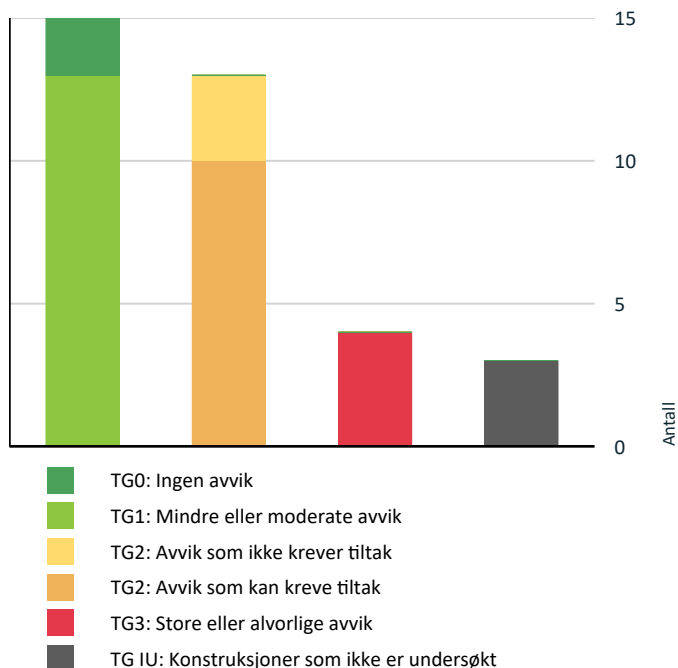
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger.

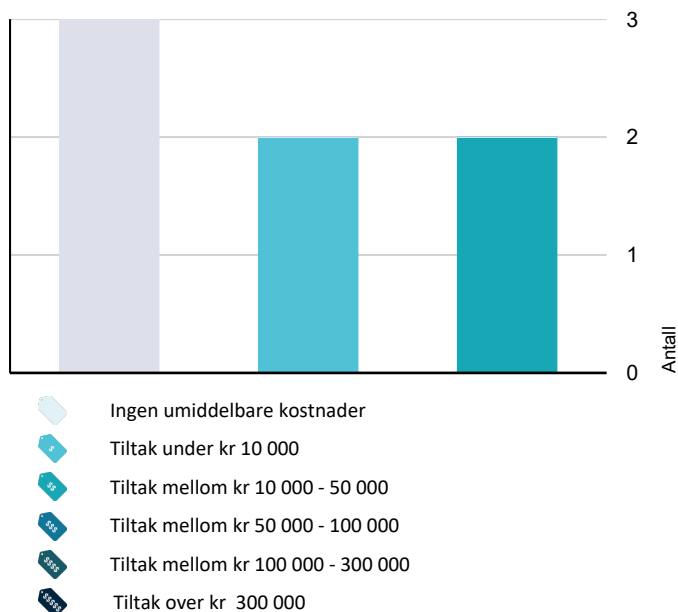
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort undersøkelser om arbeidene på boligen er byggemeldt eller om bruken er i henhold til byggemeldte tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Kjøkken > Hovedetasje > Gang/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår er basert på tidligere
salgsoppgave.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1968	Tilbygg	Opplyst i tidligere salgsopplysninger.
2012	Tilbygg	Opplyst i tidligere salgsopplysninger.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med metallplater, med takpanneprofil.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Stående kledning på fasade mot sør utenfor soverom og kjøkken har sprekker og påbegynt punktråte.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Kledning med punktråte bør byttes.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er kun besiktiget fra området over luke i himling i soverommet mot sørvest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Vinduer

Vinduer i soverom og kjøkken har 3-lags glass.

Vinduer i stue og bad har 2-lags glass.

De fleste vinduer er fra 2011.

Vinduer mot sør i stue er eldre.

Vinduer - 2

Vindu i kjeller er av eldre dato, med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler kitt i overgang mellom karm og glass på kjellervindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjellervindu har behov for ny kitt.

Dører

Malte ytterdører av tre.

Dører - 2

Tilstandsrapport

Malt kjellerdør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Underkant av dørblad og terskel til dør var fuktig på befaringsdagen.
Finer i nedre kant av dørblad har fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjellerdør har behov for vedlikehold. Døren har begrenset gjennværende levetid. Det bør etableres fall som heller utover på terskel så vannet renner av.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er delvis bygget av tre, og delvis på støpt plate. Rekkverk av tre. Høyde på rekkverk ble målt til ca 70 cm. Rekkverk er lavere enn krav i dagens forskrift.

Det er montert tak med lysplater av plast over deler av terrasse.

Det er en platting med skiferstein ved hovedinngang. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at dekket på terrasse har sprekke.
Rekkverk ved terrasse foran hovedinngang har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må utføres for å lukke avvik.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater av tradisjonelle materialer.
Eventuell oppussing må vurderes ut fra eget behov.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Høydeavvik er målt for hvert rom. Det er ikke målt totalavvik for hel etasje.

Det ble målt 15 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken.

Det ble målt 45 mm høydeforskjell på gulv i stue.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Pipe og ildsted

Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.
Det er montert peisovn i stue. Pipe med murstein.

Eier opplyser om at pipe er rehabilitert med nytt innvendig keramisk røykrør.

TG 2 Rom Under Terreng

Det er en liten kjeller med bod.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble registrert saltutslag på grunnmur, noe som er tegn på fuktvandring i grunnmur. Salter som vises som hvite krystaller på innsiden av grunnmuren, er avleiringer som kommer fra vann som har fordampet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjeller fungerer med avviket etter dagens bruk. Så lenge vegger og gulv ikke kles inn bør ikke dette være noe problem. Avfukter vil være et godt tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Kryp kjeller

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

TG 1 Innvendige dører

Malte formpressede dører.
Malt fyllingsdør av tre til stue.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Det er gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegg.
Badet har toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, baderomsseksjon med heldekkende vask og varmtvannsbereder.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malte plater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vinduet er plassert i våtsonen til dusj. Våtsonen på vegg i bad er minimum 1 meter til side for dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannsprut på treverk kan forårsake fuktskade. Ved bruk av dusjkabinett er det ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Det er ca 8 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist og gulv ved dør.
Det er ca 60 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel til dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har sluk under dusjkabinett og sluk under varmtvannstank. Sluk under varmtvannstank må fylles med vann med jevne mellomrom på grunn av at vannet i vannlåsen fordampes når den ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinett lar seg ikke flytte helt bort fra sluk for renhold eller inspeksjon av sluk. Toalett og skap til innredning står i veien for å flytte dusjkabinettet tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og baderomsseksjon med heldekkende vask.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

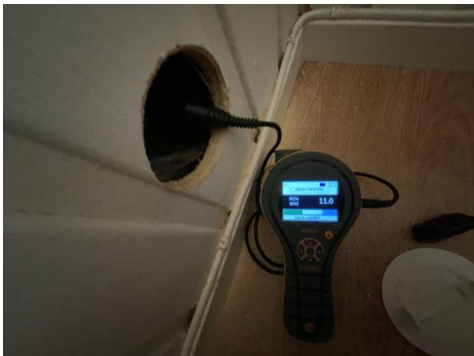
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i våtsone til dusj fra soverom, med fuktverdi på 11 % inne i konstruksjonen, som anses normalt (tørt). Vekt-% under 11,9 vurderes som tørt.

Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > GANG/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Profilerte fronter og laminat benkeplate.
Det er montert oppvaskmaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist svelling i nedre kant av endeplate mot kjøleskap. Svellingen skyldes trolig kondensvann fra kjøleskap. Dette var tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Endeplate må byttes for å utbedre avviket.



HOVEDETASJE > GANG/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast (rør i rør).

Fordelerskap for vannrør er plassert i gang.

PEX-rør monteres normalt som rør i rørsystem, dvs. PEX-røret ligger i ett varerør av PE. Teknisk levetid for PEX-rør er 20-75 år med anbefalt brukstid på 50 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.

Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

! TG 3 Andre VVS-installasjoner

Utvendig vannkrane.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

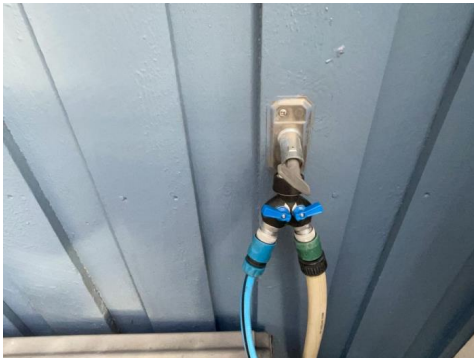
Eier opplyser om at utvendig vannkran er defekt og ikke kan brukes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig vannkran må utbedres eller byttes for å kunne brukes..

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 0 Varmesentral

Det er montert varmepumpe "luft til luft".

Eier opplyser om at de i en periode ikke klart å koble seg opp på varmepumpen i hytten via APP. I følge leverandør Torbjørn Engelsen hos varmepumpemontøren er det trolig wifimodul som må skiftes og dette skulle han skaffe. Dette er foreløpig ikke utbedret.

Jeg har ikke utført full tilstandsanalyse av varmepumpen fordi jeg ikke har spesialkompetanse på varmepumper.

Vurderingen er derfor basert på alder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap fra 2012 med automatsikringer og jordfeilbryter.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012 I følge tidligere salgsprospekt.
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. 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
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales kontroll av det elektrisk anlegget hvert 5.år. Opprinnelig del av anlegget er over 20 år gammelt og har ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere med batteri. Brannslukningsutstyr er pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat er fra 1991 (eldre enn 10 år). Det må kjøpes nytt brannslukningsapparat eller utføres service for å lukke avvik.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Drenering

Ingen tilgjengelig/synlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er sparesteinmur, med mye stein som er stabilisert i betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



! TG 3 Terrengforhold

Terrengen skråner mot sør.

Vurdering av avvik:

- Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Skrånet tomt som kan gi tilsig av vann på nordsiden av bygningen. Det er laget flate på ca 0,95 meter mellom forstøtningsmur og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

De 3 første meterne ut fra grunnmuren bør ha fall på 1:50 i fra grunnmuren. Det kan være behov for tiltak med terrengjustering. Vann mot bygning gir fuktpåkjenning til grunnmur og kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning. Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert.

Ukjent alder.

Hovedstoppekrane ble ikke lokalisert. Må undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ikke opplyst.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er oppført et frittstående naust. Naustet er oppført i bindingsverk av tre med trekledning på utvendig fasade. Det er saltakkonstruksjon av tre.

Det er montert lakkert garasjeport av stål med elektrisk åpner.

Taket er tekket med bølgeeternitt. Eternitt plater inneholder asbest. Kjøper bør gjøre seg kjent med hvilke HMS tiltak det medfører.

Eier opplyser om at det venstre hjørnet på flytebryggen trolig er punktert.

Naustet er kun enkelt beskrevet. Det er ikke inngående vurdert og fuktsøk er ikke gjennomført.

Tilstandsgrad settes derfor ikke.

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ikke opplyst.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er oppført et frittstående anneks. Annekset er oppført med trekledning på utvendig fasade. Det er salttakkonstruksjon av tre. Taket er tekket med betongtakstein. Annekset er isolert ifølge forrige eier. Vegg og vinduer mot sør ble utbedret i 2007 ifølge forrige eier.

Det ble installert varmepumpe "luft til luft" i desember 2021 i følge selger.

Det registreres merker i himling innvendig over inngang i anneks. Merkene ser ut som merker etter fukt. Dette var tørt på befaringsdagen.

Annekset er kun enkelt beskrevet. Det er ikke inngående vurdert og fuktsøk er ikke gjennomført. Tilstandsgrad settes derfor ikke.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller		3		3		
Hovedetasje	60			60	70	
SUM	60	3			70	
SUM BRA	63					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Hovedetasje	Gang/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Bad		

Kommentar

Man må gå gjennom ett soverom for å komme frem til soverom mot nordøst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Montert varmepumpe i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Naust

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		27		27		
SUM		27				

SUM BRA	27
----------------	-----------

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust	

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Hovedetasje		22		22		
SUM		22				
SUM BRA	22					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Gang/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Utvendig bod.	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	60	3
Naust	0	27
Anneks	18	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2024	Arnfinn Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4612 SVEIO	103	23		0	1670.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Flatnesvegen 34

Hjemmelshaver

Steinsvik Eva, Moldskred Terje

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat borehull. Felles pumpe-hus med felles borehull og pumpe med nabo plassert på naboens tomt

Tilknytning avløp

Avløp med privat (eget) renseanlegg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 600 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Godkjent søknad brygge	05.09.2010	Sveio Kommune	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring Endring	28.06.2007	Siemens	Gjennomgått	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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XH2123>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon