

Tilstandsrapport

📍 Horvereidvegen 139, 7970 KOLVEREID

📖 NÆRØYSUND kommune

gnr. 26, bnr. 9, fnr. 10

Markedsverdi

200 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 61 m²



Befaringsdato: 23.06.2023

Rapportdato: 04.07.2023

Oppdragsnr.: 20355-1228

Referansenummer: AU1796

Autorisert foretak: Takstforum Midt-Norge A/S



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge

Gyldig rapport
04.07.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstforum Midt-Norge AS

Takstforum Midt-Norge er et selskap etablert i 1993. Selskapet har i dag 3 ansatte med hovedkontor i Namsos og avdelingskontor på Høylandet og Nærøysund.

Rapportansvarlig



Knut Terje Årsandøy
Uavhengig Takstingeniør
knut@takstforum.com
900 71 559

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! 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.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte oppført i 1942 der tømmerkasse opprinnelig er et eldre stabbur som er oppbygget på nytt og tilbygd lager/boder. Bygningen framstår med begrenset oppgraderingen men oppgradert takteking og takrenner. Likevel vurderes dette av noe eldre dato.

Hytta er med en del svekkelser/skader og spesielt råteskader på tømmerkonstruksjon i et hjørne på stue samt i etasjeskille ved luke i gulv i kjøkken. Eller er de fleste bygningsdeler med en del slitasje.

Uavhengig av hyttas framtidig bruk må det foretas tiltak på kort for å begrense videre utvikling av skader.

I tilbyd del i hytta er det et rom der det er plassert et kjemido samt at det er et frittstående utedo.

Fritidsbolig - Byggeår: 1942

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv lagt på underlagspapp og knotteplast. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner som trerrenner. Underbeslag på pipe i lakkert stål.

Veggene har tømmerkonstruksjon.

Fasade/kledning har tømmer.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen hoveddel har

sperrekonstruksjon anlagt på rundstokker.

Vinduer som trevinduer med enkelt glass og sprosser.

Hovedinngangsdør som panelt tredør.

Overbygd terrasse ved inngang anlagt på betongpillarer. Konstruksjon i tre og rekkverk med stående kledning.

Tretrapp opp til terrasse/inngang

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv 1. etasje med lakkert bordgulv og med ubehandlet bordgulv på loft. Vegger som tømmer og trepanel og himlinger med trepanel og i 1. etasje som underside gulv på loft og synlige takåser.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe av teglstein med pussede overflater. Sotluke i kjøkken. Eldre vedovn i kjøkken plassert på stålplate og en vedovn av noe nyere dato i stue plassert på stålplate. Åpen peis i stue.

Det er under mindre del av kjøkken etablert et mindre kjellerrom som er benyttet til lagring av mat

Boligen har malt tretrapp.

Dører i 1. etasje som malte profilerte dører og i 2. etasje som enkle tredører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkeninnredning med malte trefronter og lakkert heltre benkeplate.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har naturlig ventilasjon som vurderes normalt for slike eldre hytter der det er naturlig ventilering ved å åpne vinduer og dører.

Røykvarsler i 1. etasje. Manglende brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Hytta er plassert på betongpillarer og stein på bakken

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	61 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	61 m ²
Totalpris	200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	46	31	15
Loft	15	12	3
Sum	61	43	18

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 380 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

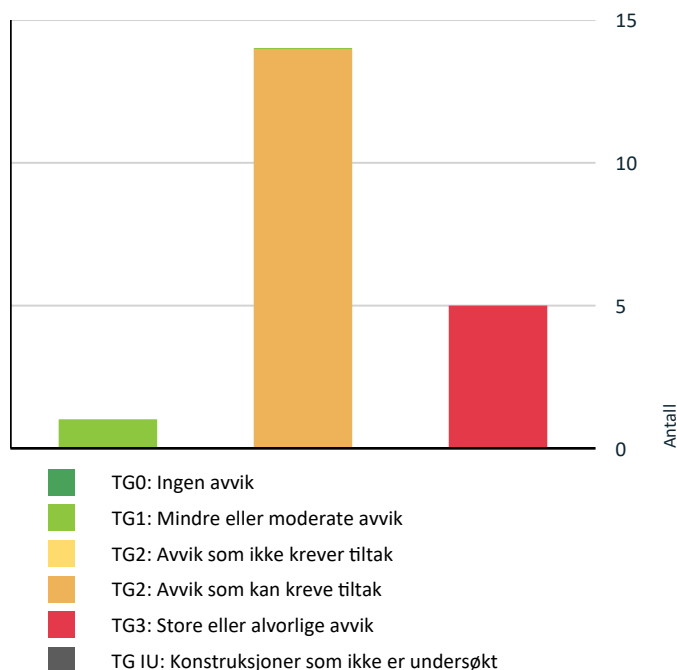
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

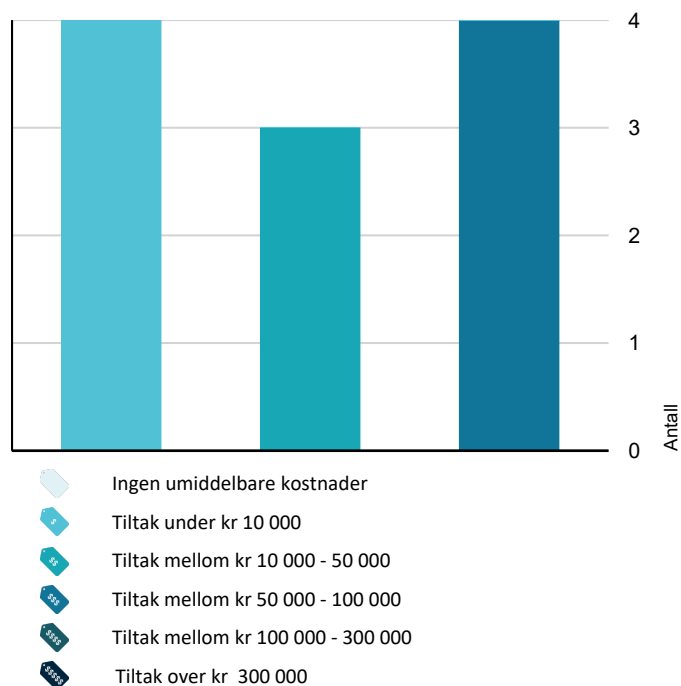
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som er medlem i Norsk takst og følger de retningslinjer og krav som Norsk takst har fastsatt for sine medlemmer. Undertegnede har ingen bindinger til eier.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er i et hjørne i stue større råteskader det er åpent mellom tømmerstokker i et omfar. Ellers større slitasje på overflater tømmer på gavlvegg mot vannet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Manglende rekkverk samt generelt slitasje



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskillere har større helningsavvik samt at det ved luke i gulv ned til mindre kjellerrom er større råteskader i bjelkelag samt i luke.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp er noe bratt men normalt for slike trapper på eldre hytter. Det mangler rekkverk i nedre del samt at åpning i rekkverk på øvre del er stort med tanke på sikkerhet.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Røykvarsler i 1. etasje. Manglende
brannslukningsapparat.



Kostnadsestimat: Under 10 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er tilvokst mye lauvskog som på sikt kan medføre skader på undertaket grunnet røtter. Ukjent angående undertaket men det ble på loft registrert noe missfarging av trepanel i himling.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det er mangelfull med avløp fra takrenner som medfører økt fuktbelastning på utvendige fasader/veggkonstruksjon. Det ble i konstruksjon ved pipe på loft registrert tegn til råteskader som trolig kan skyldes utettheter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Tilbygg

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen framstår generelt slitt og stedvis med tegn til råde.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved pipe er det råteskader i konstruksjon.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer er fra byggeåret og generelt med slitasje samt enkelte som er vanskelig å åpne og lukke.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dør med en del missfarging utvendig eller vurderes dør funksjonell.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrasse generelt med slitasje på overflater samt noe mindre skjevheter der det er større skjevheter på 1 betongpillar på hjørnet.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflater fra byggeåret med generelt en del slitasje samt tidligere nevnt råteskader i tømmerkonstruksjon. På trepanel i himling loft er det noe synlige fuktskjolder ned mot raft.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige.

På loft er pipe kledd på side mot gang. På vedovn i kjøkken er plate avsluttet i kant med ovn der det er krav om 30 cm fra ovn til brennbart materiale samt at det er for kort avstand fra sotluke til brennbart materiale vegg der kravet er min. 30 cm. Skade på topp av pipe.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert større fuktighet i rommet som medfører større fuktbelastning på etasjeskille som har medført råteskader på bjelkelag ved luke i gull samt råteskader i luke.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Dører er fra byggeåret med påregnelig slitasje. En del dører tar noe i karm.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innredning vurderes funksjonell ut fra dagens bruk da det ikke er innlagt vann og strøm men vurderes av noe eldre dato.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ingen avtrekk fra kokesone da det ikke er tilkoblet strøm i hytta

Sammendrag av boligens tilstand



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe skjevheter på enkelte pillarer men generelt vurderes utførelse normalt for slike eldre bygninger.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1942

Kommentar
Hytta er oppført i 1942 men tømmerbygningen er et opprinnelig stabbur fra ca. 1840 tallet som ble flyttet.

Anvendelse
Hytte

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Begrenset vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av torv lagt på underlagspapp og knotteplast. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tilvokst mye lauvskog som på sikt kan medføre skader på undertaket grunnet røtter. Ukjent angående undertaket men det ble på loft registrert noe missfarging av trepanel i himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekking og undertak bør undersøkes nærmere og det kan ikke utelukkes oppgradering og det bør på kort sikt fjernes vekst av lauvskog.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner som trerenner. Underbeslag på pipe i lakkert stål.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det er mangelfull med avløp fra takrenner som medfører økt fuktbelastning på utvendige fasader/veggkonstruksjon. Det ble i konstruksjon ved pipe på loft registrert tegn til råteskader som trolig kan skyldes utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ut fra slitasje/alder og mangelfull avrenning som som medfører fuktbelastning på konstruksjon må det påregnes tiltak på takrenner. Anbefales og videre undersøkelser angående mulige lekkasjer ved pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 3

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er i et hjørne i stue større råteskader det er åpent mellom tømmerstokker i et omfar. Ellers større slitasje på overflater tømmer på gavlvegg mot vannet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Må påregnes utskifting av råteskadet tømmer og for å bevare tømmerkonstruksjon kan det anbefales utforing og kledning av tømmervegger utvendig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Tilbygg

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen framstår generelt slitt og stedvis med tegn til råde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder, generelt slitasje og mindre råteskader kan det påregnes noe oppgraderinger av utvendig kledning.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen hoveddel har sperrekonstruksjon anlagt på rundstokker.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved pipe er det råteskader i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må gjøres nærmere undersøkelser og påregnes noe oppgradering og tetting rundt pipe.

Vinduer

TG 2

Vinduer som trevinduer med enkelt glass og sprosser.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er fra byggeåret og generelt med slitasje samt enkelte som er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og generell tilstand tilsier noe tiltak og spesielt ved eventuelt oppgradering av selve bygningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Hovedinngangsdør som panelt tredør.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør med en del missfarging utvendig eller vurderes dør funksjonell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnelig med noe utvendig overflatebehandling.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Overbygd terrasse ved inngang anlagt på betongpillarer. Konstruksjon i tre og rekkverk med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse generelt med slitasje på overflater samt noe mindre skjevheter der det er større skjevheter på 1 betongpillar på hjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnelig med overflatebehandling på kort sikt

Utvendige trapper

TG 3

Tretrapp opp til terrasse/inngang



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Manglende rekkverk samt generelt slitasje

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Påregnes tiltak angående rekkverk og generell tilstand

Kostnadsestimat: Under 10 000

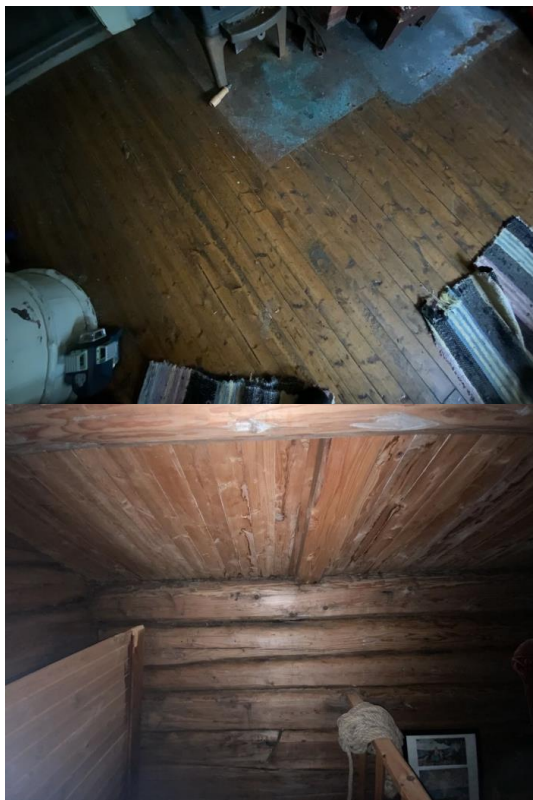
INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Gulv 1. etasje med lakkert bordgulv og med ubehandlet bordgulv på loft. Vegger som tømmer og trepanel og himlinger med trepanel og i 1. etasje som underside gulv på loft og synlige takåser.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater fra byggeåret med generelt en del slitasje samt tidligere nevnt råteskader i tømmerkonstruksjon. På trepanel i himling loft er det noe synlige fuktskjolder ned mot raft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregnes tiltak angående råteskader i tømmerkonstruksjon som er og benevnt under veggkonstruksjon. Ellers tiltak ut fra framtidig bruk men anbefales at missfarging av himlinger på loft holdes under oppsikt med tanke på lekkasje på takteking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Råteskadet bjelkelag



Råteskadet bjelkelag



Råteskadet luke

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskillere har større helningsavvik samt at det ved luke i gulv ned til mindre kjellerrom er større råteskader i bjelkelag samt i luke.

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.

Tilstandsrapport

- Nye bjelker må settes inn.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Påregnes utskifting av råteskadet bjelkelag samt at det må undersøkes nærmere angående omfanget. Må og etableres ny luke da den eksisterende medfører fare da man kan gå gjennom den.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Pipe og ildsted

! TG 2

Boligen har mursteinspipe av teglstein med pussede overflater. Sotluke i kjøkken. Eldre vedovn i kjøkken plassert på stålpate og en vedovn av noe nyere dato i stue plassert på stålpate. Åpen peis i stue.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

På loft er pipe kledd på side mot gang. På vedovn i kjøkken er plate avsluttet i kant med ovn der det er krav om 30 cm fra ovn til brennbart materiale samt at det er for kort avstand fra sotluke til brennbart materiale vegg der kravet er min. 30 cm. Skade på topp av pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Påregnes tiltak angående forskriftskrav samt topp på pipe. Ellers anbefales kontroll av brann og feietilsyn på pipe og ildsteder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

! TG 2

Det er under mindre del av kjøkken etablert et mindre kjellerrom som er benyttet til lagring av mat

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert større fuktighet i rommet som medfører større fuktbelastning på etasjeskille som har medført råteskader på bjelkelag ved luke i gull samt råteskader i luke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregnes tiltak for å hindre fukt og hvis rommet ikke skal benyttes kan det fylles igjen for å redusere fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

! TG 3

Boligen har malt tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp er noe bratt men normalt for slike trapper på eldre hytter. Det mangler rekkverk i nedre del samt at åpning i rekkverk på øvre del er stort med tanke på sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

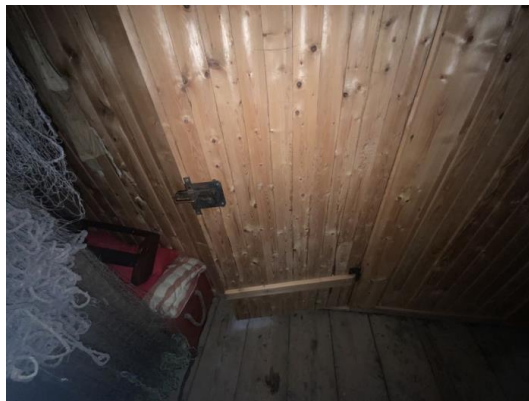
Kan anbefales tiltak og spesielt på åpning i rekkverk på øvre del.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

! TG 2

Dører i 1. etasje som malte profilerte dører og i 2. etasje som enkle tredører.



Dører loft



Vurdering av avvik:

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

Dører er fra byggeåret med påregnelig slitasje. En del dører tar noe i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Påregnes noe justering av dører men alder tilsier at enkelt må oppgraderes ved en generell oppgradering av bygningen.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Enkel kjøkkeninnredning med malte trefronter og lakkert heltre benkeplate.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning vurderes funksjonell ut fra dagens bruk da det ikke er innlagt vann og strøm men vurderes av noe eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for tiltak ut fra dagens bruk og tiltak må vurderes ut fra framtidig bruk.

Avtrekk

TG 2

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen avtrekk fra kokesone da det ikke er tilkoblet strøm i hytta

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved koking anbefales det at vinduer eller dører åpnes for å etablere lufting/ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon som vurderes normalt for slike eldre hytter der det er naturlig ventilering ved å åpne vinduer og dører.

Branntekniske forhold

TG 3

Røykvarsler i 1. etasje. Manglende brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ikke montert batteri
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Ikke montert batteri og ut fra alder anbefales det at røykvarsler kontrolleres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Hytta er plassert på betongpillarer og stein på bakken



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe skjevheter på enkelte pillarer men generelt vurderes utførelse normalt for slike eldre bygninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter anbefales holdes under oppsikt

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

61 m²/43 m²

Fritidsbolig: Stue, Kjøkken, 4 Bod, Gang, 2 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 380 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

200 000

Konklusjon markedsverdi

200 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 300 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	80 000
-------------------	-----	--------

Beregnet tomteverdi

Kr. 80 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	380 000
--	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	46	31	15	Stue , Kjøkken	Bod , Bod 2, Bod 3
Loft	15	12	3	Gang , Soverom , Soverom 2	Bod
Sum	61	43	18		

Kommentar

Deler av loft er ikke målbart grunnet lav takhøyde men har et gulvareal inkl.trapp på 31 m²
I tillegg er det et mindre utedo ved hytta i enkel standard og med en del slitasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer på soverom i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav angående rømning

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2023	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Berit Brandtsæg	Mor til eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold		
5060 NÆRØYSUND	26	9	10	0	990 m²	REGISTRERINGSBREV (Ambita)	Festet		
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Horvereidvegen 139									
Hjemmelshaver									
Brandtzæg Georg									

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytte beliggende ved Valvatnet

Adkomstvei

Adkomst via landbruksvei med parkering ca 400 m fra hytta.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Ukjent

Om tomten

Skrånende naturtomt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
70 000	2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/AU1796>

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