

Tilstandsrapport

📍 Innervisten 69, 8870 VISTHUS

📖 VEVELSTAD kommune

gnr. 28, bnr. 10

Markedsverdi

2 200 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 98 m², Uthus 21 m², Utekjøkken 0 m², Naust 18 m²



Befaringsdato: 02.06.2023

Rapportdato: 13.06.2023

Oppdragsnr.: 20320-1306

Referansenummer: OY1783

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: Tilstandsrapport



Gyldig rapport
13.06.2023

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.

Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland. Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll med mer.

Goheim er etablert i Brønnøy kommune og jobber primært på ytre Sør-Helgeland i kommunene Brønnøy, Sømna, Vega, Vevelstad og Bindal. Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

Gøran Heimen er utdannet Tømrer i 1992, Byggmester i 2000, NITO-Takstingeniør i 2005 og Byggtermografør i 2006. DNV Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006. Har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig



Gøran Heimen
Uavhengig Takstingeniør
gheimen@goheim.no
906 12 231



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 strakstiltak 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

Fritidsbolig med tilhørende uthus, utekjøkken og naust. Mye bygningsmassen av variert kvalitet og opprinnelse. Eiere har over mange år opparbeidet eiendom og bygningsmassen med renovering, påbygginger og nybygg av variert omfang.

Eier har over 40 års erfaring fra byggebransjen og opplyser at bygningsmassen fremstår som god og kontrollerbar så langt de har kommet i prosjektene sine.

Vann og avløpsinstallasjonene er utført som egeninnsats, eier har egen oversikt over installasjon og bruksanvisning på anlegget.

Kostnader for videre arbeid, stedvis utbeiringer/reparasjoner og lignende, vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for arbeidene.

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering.

Om man ikke selv besitter tilstrekkelig kompetanse, anbefales det kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad. Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering.

Fritidsbolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon med plassbygde sperrer og takåser. Konstruksjon av variert opprinnelse, 1978,1995, 2014 og 2018. Luke til kaldt loft over deler av bygget, innsisert fra luke. Det er også flere isolerte skrå taksider uten adkomst for kontroll. I 2019 oppgraderte eier loftet med nye plater, nytt gulv og nye vinduer. Eier opplyser at konstruksjonene som ikke er synlige/ikke har adkomst, også er bygget med dampsperre, dampåpent undertak og lufting.

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Decra fra rundt 2014 og 2018.

Deler av taktekkingen i nord er av stålplater, a-taksprofil fra 1995.

Takstige og pipebeslag montert. Takrenner og nedløp i metall. Variert opprinnelse,1995, 2014 og 2018.

Det er ikke montert snøfanger på tak over altandør i nord-nordøst.

Veggene har tømmerkonstruksjon på hovedbygget fra 1978. Bindingsverk i tilbyggene. Fasade/kledning har stående bordkledning på en vegg. Liggende bordkledning for øvrig.

Kledningen er av variert opprinnelse, 1995, 2014 og 2018.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av variert opprinnelse, vinduer fra 1995 til 2014. Montert nye vinduer på loft i ca. 2019, vinduer med trelags glass.

Malte dører til hovedinngang og boder. Altandør fra 2014 i tre med tolags glass. Dører av variert opprinnelse.

Platting, terrasse og altan rundt bygget på til sammen ca. 113 m2. Variert opprinnelse, 1995, 2014-2018.

Plassbygde tretrapper, 2 stk.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Innvendige overflater av variert opprinnelse.

Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Bjelkelag i tre over dragere og søyler. Bjelkelag i tre for loftet.

Det er isolert med sagflis i opprinnelig del ved og rundt kjøkkenet. Varmefolie i gulvet på kjøkkenet.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Adkomst til loft via loftsluke med trapp.

Plassbygget returrekkverk på loft.

Profilerte malte dører, variert opprinnelse, lett og kompakt dører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: bilder. Eier har bygget/renovert bad/vaskerom som egeninnsats. Det er opplyst innleid elektriker på alt av El.
Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har smartpanel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er en sluk i dusjnise og en sluk under banderomsinnredning.
Det er langt smøremembran med dokumentert utførelse. Eier har bilder fra arbeidene.
Rommet har innredning med 2 servanter, vakuumtoalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, yttervegger. Ved fuktsøk er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på våtrommet. Det er ikke observert sprekker og riss i flisfuger som kan indikere fukt inne i vegg og gulv fra bruk av våtrommet.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.
Montert utstyr er ca. 10 år, det presiseres at alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Hytten har naturlig ventilasjon.
Borevann fra 2014. Ny pumpe i 2018/2020 samt nye vann og avløpsrør i hytten.
Varmtvannstanken er på 194 liter og fra 2004. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.
Det er montert luft til luft varmepumpe og sentralstøvsuger.
Det er fremlagt godkjenning fra El-tilsynet fra 2021 med lukking av avvik med tilhørende samsvarserklæring fra Elektriker.
Det er montert nyere røykvarslere og brannslukkeapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Konstruksjon er fundamentert til fjell med tresøyler av variert opprinnelse samt en del støpte/murte fundamenter som leca på fjell. Variert opprinnelse, 1978, 1995, 2014 og 2020. Fra NVE-Atlas: «Mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire. Disse områdene viser alt areal under marin grense basert på NGUs kart «Marin grense». I disse områdene finnes det ikke detaljerte løsmassekart, så det er ikke grunnlag for et mer detaljert aktsomhetskart.» Eier opplyser at hele bygget er fundamentert til fjell. Det er også synlig fjell under bygget på eiendommen.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2014 og går til/fra privat grunnboret brønn og avløpsrør av variert opprinnelse fra 2014 til 2020.
Opplyst av eier: Fra vakuumtoalett til kvern, videre til oppsamling i kum. Denne tømmes ved jevne intervaller, legges til kompostering. Avrenning fra denne til filtergrøft.
Avløp av bruksvann til kum med rensing i filtergrøft.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	137 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	98 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hovedetasje	87	76	11
Loftetasje	11	11	0
Sum	98	87	11
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	21	0	21
Sum	21	0	21
Utekjøkken			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	0	0	0
Sum	0	0	0
Naust			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	18	0	18
Sum	18	0	18

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Eier har fremlagt tegninger, disse er ikke stemplet, men vurdert av kommune ved utstedelse av ferdigattest.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Eier har ikke tegninger over bygget. Det er ikke undersøkt om dette finnes hos kommunen. Ferdigattest datert 17/10-2022

Utekjøkken

- Det foreligger ikke tegninger

Eier har ikke tegninger over konstruksjonen. Det er ikke undersøkt om dette finnes hos kommunen.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Eier har ikke tegninger over bygget. Det er ikke undersøkt om dette finnes hos kommunen.

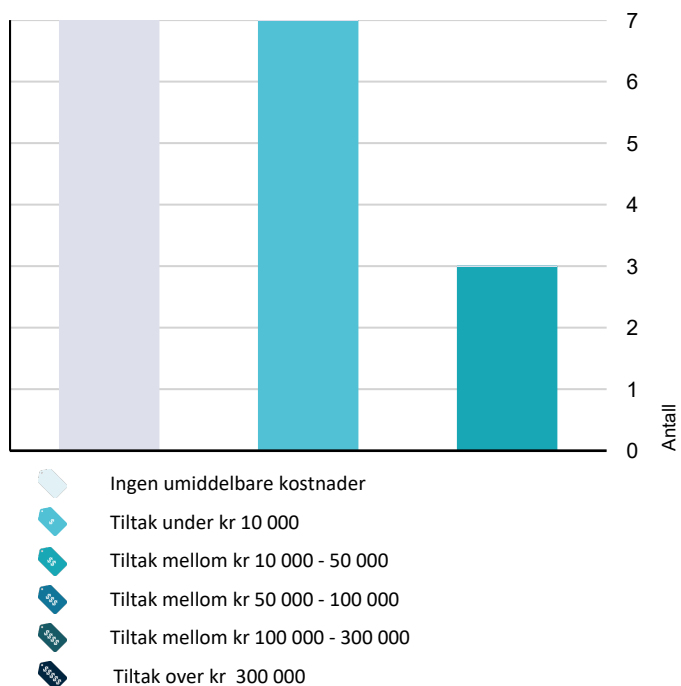
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Snøfangere

[Gå til side](#)

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

Gjelder taksiden med A-taksprofiler mot nord.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Noen skjevheter i konstruksjonene og variert bæring/styrke.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Skjevhet målt på kjøkkengulvet i bygningsdel fra 1978, over 30 mm ved befaring. Eier opplyser at han har rettet opp til ca. 20 mm.

Fuktmerker på stubbgulv under bod/teknisk rom, tørt ved befaring.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Det er påvist sprekker i fliser.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er ca. 20mm fra flis ved terskel til slukrist. Eier opplyser et membran er brettet opp bak vaskelist som gjør at det er ca. 25mm fra topp membrankant til slukrist.

Det er ikke 1:50 fall rundt sluk, det er dog opparbeidet lokalt fall rundt sluk.

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Eier har montert rørinstallasjonene med tilhørende anlegg i fritidsboligen som egeninnsats.

Merker på plater ved vannrør i underskap på bad, eier opplyser at dette er fra kondensering, eier isolerer vannrør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Eier har montert rørinstallasjonene med tilhørende anlegg i fritidsboligen som egeninnsats.

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

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Tomteforhold > Fundamentering på fjell [Gå til side](#)

Det er avvik:

En del tresøyler er av eldre opprinnelse. Flere søyler er ikke beskyttet for fuktopptrekk fra grunn/fjell. Eier har skiftet ut noen punkt allerede.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Eier har dokumentasjon, men finner ikke denne nå. Eier har utført alt arbeidet på installasjonene som egeninnsats.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking nord [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke metallbeslag på vannbord på vinduene.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Trappen er ikke egent/tiltenkt bruk mellom etasjer med P-rom, og er således ikke tilpasset formålet.

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Eier har montert rørinstallasjonene med tilhørende anlegg i fritidsboligen som egeninnsats.

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

Det er avvik:

Fjernstyring av sentralstøvsuger er defekt. Varmepumpe og Jacuzzi er over 5 år.

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Det foreligger ingen kommunal utslippstillatelse eller fritak fra dette.

Eier opplyser at installasjonene er utført etter nasjonale regler og således ikke trenger kommunal godkjenning.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
1995, 2014 og ca. 2020

Standard
Normal til god som fritidsbolig.

Vedlikehold
Variert til godt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå, Decra fra rundt 2014 og 2018.



Årstall: 2014

Tilstandsrapport

Taktekking nord

TG 2

Taktekkingen er av stålplater, a-taksprofil. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Eier har kjøpt inn taktekke, Decra til dette taket. Monter snøfangere ved skifte av taktekke.

Nedløp og beslag

TG 1

Takstige og pipebeslag montert. Takrenner og nedløp i metall. Variert opprinnelse, 1995, 2014 og 2018.



Årstall: 1995

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Snøfangere

! TG 3

Det er ikke montert snøfanger på tak over altandør i nord-nordøst.



Vurdering av avvik:

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

Gjelder taksiden med A-taksprofiler mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Eier har kjøpt inn taktekke, Decra til dette taket. Monter snøfangere ved skifte av taktekke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

! TG 1

Veggene har tømmerkonstruksjon på hovedbygget fra 1978. Bindingsverk i tilbyggene. Fasade/kledning har stående bordkledning på en vegg. Liggende bordkledning for øvrig. Kledningen er av variert opprinnelse, 1995, 2014 og 2018.



Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Saltakskonstruksjon med plassbygde sperrer og takåser. Konstruksjon av variert opprinnelse, 1978, 1995, 2014 og 2018. Luke til kaldt loft over deler av bygget, innsisert fra luke. Det er også flere isolerte skrå taksider uten adkomst for kontroll. I 2019 oppgraderte eier loftet med nye plater, nytt gulv og nye vinduer. Eier opplyser at konstruksjonene som ikke er synlige/ikke har adkomst, også er bygget med dampsperre, dampåpent undertak og lufting.



Vinduer

! TG 2

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av variert opprinnelse, vinduer fra 1995 til 2014. Montert nye vinduer på loft i ca. 2019, vinduer med trelags glass.



Årstall: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke metallbeslag på vannbord på vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Viktig med regelmessig maling av vannbord uten beslag som en del av løpende vedlikehold.

Dører

! TG 1

Malte dører til hovedinngang og boder. Altandør fra 2014 i tre med tolags glass. Dører av variert opprinnelse.

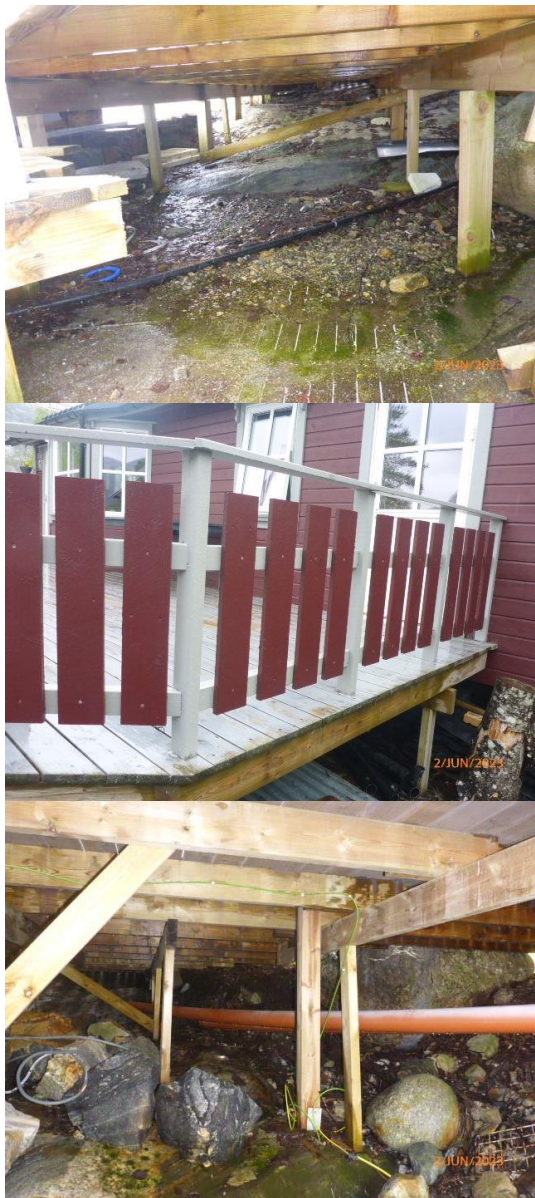


Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Platting, terrasse og altan rundt bygget på til sammen ca. 113 m².
Variert opprinnelse, 1995, 2014-2018.



Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Noen skjevheter i konstruksjonene og variert bæring/styrke.

Konsekvens/tiltak

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

Vurder oppretning/understøttelse ved behov.

Det mangler rekkverk på altan ved utebod mot sør-sørvest, eier montere dette før salg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

TG 2

Plassbygde tretrapper, 2 stk.



Årstall: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

TG 1

Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bjelkelag i tre over dragere og søyler. Bjelkelag i tre for loftet. Det er isolert med sagflis i opprinnelig del ved og rundt kjøkkenet. Varmefolie i gulvet på kjøkkenet.



Vurdering av avvik:

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

Skjevhet målt på kjøkkengulvet i bygningsdel fra 1978, over 30 mm ved befaring. Eier opplyser at han har rettet opp til ca. 20 mm. Fuktmerker på stubbgulv under bod/teknisk rom, tørt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Vurder eventuell oppretning/forsterkning ved eventuell utskifting av søyler/fundamenter under bygget. Tette rørgjennomføringer i stubbgulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpnet under hytta som er oppført på søyler. God lufting, ikke behov for radonmålinger.

Eier kan selvfølge om ønskelig gjennomføre radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.



Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Adkomst til loft via loftslykke med trapp. Plassbygget returrekkverk på loft.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er ikke egent/tiltenkt bruk mellom etasjer med P-rom, og er sålede ikke tilpasset formålet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen må brukes med forsiktighet. Undersøk muligheten for å etablere en mer permanent trapp ved å for eksempel ta i bruk det minste soverommet som trapperom.

Innvendige dører

TG 1

Profilerte malte dører, variert opprinnelse, lett og kompaktdører.

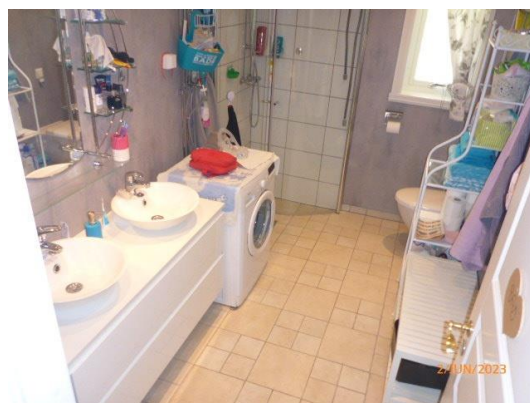


VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder. Eier har bygget/renovert bad/vaskerom som egeninnsats. Det er opplyst innleid elektriker på alt av El.



Årstall: 2018

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har smartpanel.



Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anbefales montert tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er en sluk i dusjnisse og en sluk under banderomsinnredning.



Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ca. 20mm fra flis ved terskel til slukrist. Eier opplyser et membran er brettet opp bak vaskelist som gjør at det er ca. 25mm fra topp membrankant til slukrist.

Det er ikke 1:50 fall rundt sluk, det er dog opparbeidet lokalt fall rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er anbefalt tett dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er to plastluker og smøremembran med dokumentert utførelse. Eier har bilder fra arbeidene.



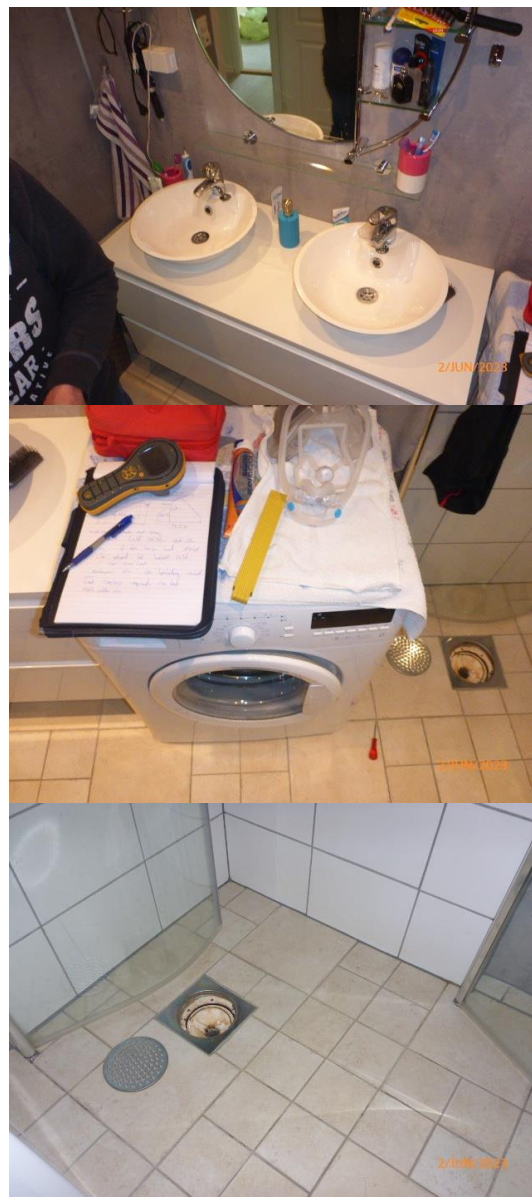
Årstall: 2018

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med 2 servanter, vakuumtoalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG 1

Det er mekanisk avtrekk. Eier har sagt av dør for tilluft.



Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, yttervegger.

Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på våtrommet. Det er ikke observert sprekker og riss i flisfuger som kan indikere fukt inne i vegg og gulv fra bruk av våtrommet.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Montert utstyr er ca. 10 år, det presiseres at alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Årstall: 2013

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Eier har egen oversikt over installasjon og bruksanvisning på anlegget.



Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Eier har montert rørinstallasjonene med tilhørende anlegg i fritidsboligen som egeninnsats.

Merker på plater ved vannrør i underskap på bad, eier opplyser at dette er fra kondensering, eier isolerer vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostand er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Eier har egen oversikt over installasjon og bruksanvisning på anlegget.



Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Eier har montert rørinstallasjonene med tilhørende anlegg i fritidsboligen som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnad er for kontroll.

Ventilasjon

TG 2

Hytten har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

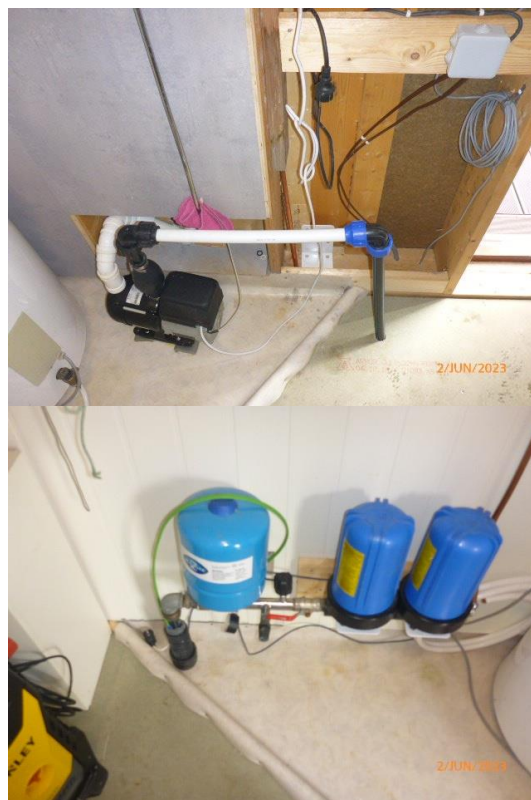
Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre VVS-installasjoner

TG 2

Borevann fra 2014. Ny pumpe i 2018/2020 samt nye vann og avløpsrør i hytten.

Eier har egen oversikt over installasjon og bruksanvisning på anlegget.



Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Eier har montert rørinstallasjonene med tilhørende anlegg i fritidsboligen som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt en kontroll av installasjonene. Eier har egne rutiner for bruk, drift og vedlikehold av installasjonen.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på 194 liter og fra 2004. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre installasjoner

TG 2

Det er montert luft til luft varmepumpe og sentralstøvsuger.

Det er montert en Jacuzzi på eiendommen i ca. 2008. Montert på ca. 44 m2 platting.

Eier har egen oversikt over installasjon og bruksanvisning på anlegget. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fjernstyring av sentralstøvsuger er defekt. Varmepumpe og Jacuzzi er over 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elektrisk anlegg

TG 1

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.

Det er fremlagt godkjenning fra El-tilsynet i 2021 med lukking av avvik med tilhørende samsvarserklæring fra Elektriker.

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert El-fagmann.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Fundamentering på fjell

! TG 2

Konstruksjon er fundamentert til fjell med tresøyler av variert opprinnelse samt en del støpte/murte fundamenter som leca på fjell. Variert opprinnelse, 1978, 1995, 2014 og 2020.



Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del tresøyler er av eldre opprinnelse. Flere søyler er ikke beskyttet for fuktopptrekk fra grunn/fjell. Eier har skiftet ut noen punkt allerede.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skiftet ut søyler etter behov. Når dette utføres må det etableres et kapillærbrytende sjikt mellom tresøyle og fundament/grunn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

! TG 0

Det er montert nyere røykvarslere og brannslukkeapparat.

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

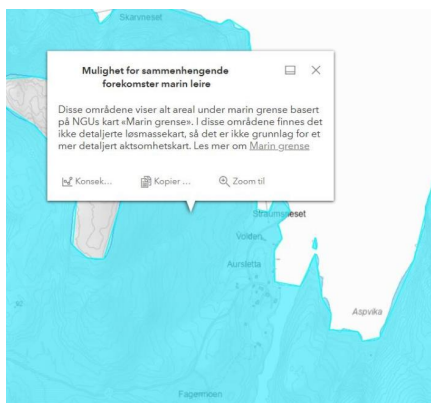
Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 0

Fra NVE-Atlas: «Mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire. Disse områdene viser alt areal under marin grense basert på NGUs kart «Marin grense». I disse områdene finnes det ikke detaljerte løsmassekart, så det er ikke grunnlag for et mer detaljert aktsomhetskart.»

Eier opplyser at hele bygget er fundamentert til fjell. Det er også synlig fjell under bygget på eiendommen.



Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2014 og går til/fra privat grunnboret brønn og avløpsrør av variert opprinnelse fra 2014 til 2020.



Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Eier har dokumentasjon, men finner ikke denne nå.

Eier har utført alt arbeidet på installasjonene som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Selger har egen oversikt over installasjon og bruksanvisning på anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Septiktank

TG 2

Opplyst av eier: Fra vakuumtoalett til kvern, videre til oppsamling i kum. Denne tømmes ved jevne intervaller, legges til kompostering. Avrenning fra denne til filtergrøft.
Avløp av bruksvann til kum med rensing i filtergrøft.



Oppsamling forbruksvann, kjøkken og bad.



Oppsamling fra vakuum-toalett.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Det foreligger ingen kommunal utslippstillatelse eller fritak fra dette. Eier opplyser at installasjonene er utført etter nasjonale regler og således ikke trenger kommunal godkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Uthus/arbeidsrom/utedo

Byggeår

2014

Kommentar

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Beskrivelse

Uthuset er oppført på terreng, fundamentert til fjell.

Fra NVE-Atlas: «Mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire. Disse områdene viser alt areal under marin grense basert på NGUs kart «Marin grense». I disse områdene finnes det ikke detaljerte løsmassekart, så det er ikke grunnlag for et mer detaljert aktsomhetskart.»

Oppfattes ikke som relevant da bygget er opplyst fundamentert til fjell.

Bjelkelag i tre med terrassebord. Vegger i bindingsverk med vindsperre og liggende kledning. Isolert på utedo. Saltak, plassbygde sperrer. Undertak og taktekke med metallplater. Metall i renner og nedløp. Bruke vinduer i tre med tolags glass. Dør i metall, isolert. Deler av innervegg til wc er ikke isolert. Innlagt strøm. Utedo har mekanisk avtrekk fra oppsamling.

Montert noe innredning i uthuset. Bygget fremstår som funksjonelt til formålet. Terrasse/altan ved uthuset er på ca. 24 m². rekkverk i tre, under 1 meters høyde.

Utekjøkken



Anvendelse

Byggeår

2000

Kommentar

90-2000-tallet

Standard

Variert

Vedlikehold

Variert

Beskrivelse

Utekjøkkenet er oppført på terreng, fundamentert til fjell.

Fra NVE-Atlas: «Mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire. Disse områdene viser alt areal under marin grense basert på NGUs kart «Marin grense». I disse områdene finnes det ikke detaljerte løsmassekart, så det er ikke grunnlag for et mer detaljert aktsomhetskart.»

Oppfattes ikke som relevant da bygget er fundamentert til fjell.

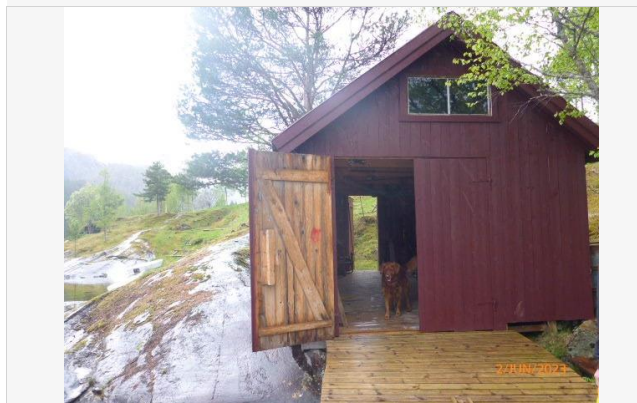
Tregulv, terrassebord. Oppmurt utepeis og en grill. Det er også montert en pizzaovn.

Plater på en vegg, lysplater for taktekke, noe kledning og eldre vinduer.

Skåtak med metallplater og noen lysplater. Provisorisk takrenne.

Konstruksjonen er funksjonelt til formålet, trenger noe oppgradering og normalt løpende vedlikehold.

Naust



Anvendelse

Naust

Byggeår

1990

Kommentar

Standard

Variert

Vedlikehold

Variert

Beskrivelse

Naustet ved sjøen er oppført på terreng over fjæra, fjellgrunn.

Fra NVE-Atlas: «Mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire. Disse områdene viser alt areal under marin grense basert på NGUs kart «Marin grense». I disse områdene finnes det ikke detaljerte løsmassekart, så det er ikke grunnlag for et mer detaljert aktsomhetskart.»

Oppfattes ikke som relevant da bygget er oppført på fjell.

Tregulv på steiner. Vegger i bindingsverk med stående kledning av tre, stedvis noe råte i endevend mot terreng. Plassbygde doble dører mot båtøpptak og plassbygget dør mot landsiden. Saltakskonstruksjon, plassbygget. Tilleggsarealer/lagerplass på "loft". Montert et vindu her. Taket er tekket med metallplater, Ikke etablert takrenner eller undertak. Noen skjevheter i konstruksjonene. Naustet er funksjonelt til formålet, trenger normalt løpende vedlikehold.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

98 m²/87 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Stue, Kjøkken, Gang, Bad/vaskerom, 5 Soverom, 2 Bod

Andre bygg: Uthus, Utekjøkken, Naust
Bruksareal andre bygg: 39 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

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

2 200 000

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

Markedsvurdering

På generelt grunnlag har markedet for fritidseiendommer i disse områdene vært noe variabelt i en lengre periode. Det finnes få salg i området, årsaken til dette antas å være at slike eiendommer sjeldent eksponeres for markedet og at det er en betydelig skjult etterspørsel etter fritidseiendommen i området. Det er liten tilgang på objekter, det oppfattes som å dreie mot selgers marked for slike objekter, markedsinteressen oppfattes som god.

Det finnes også et potensiale i utleie av eiendommen da det er økende etterspørsel etter leie og tilgangen på objekter for utlei er lav. Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Det påpekes at ved søk på eiendomsverdi er det avvik fra vurdert markedsverdi. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for skjønnsmessig vurdert markedsverdi.

Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble som alltid gjennomgått ved slutten av befaringen. Området Vistenfjorden har få omsetninger, det som er har ikke oppgitt P-rom, eiendomsverdi blokkerer disse i omsetningsoversikten.

Som for eksempel:

-Strandbukta 24. Selveier fritidsbolig (hytte)

1816-26/17. Selveier tomt 1 676 m²

Byggeår 1967. P-ROM-.BRA 48 m²

Solgt 27.08.2015. 800 000,- Fritt salg.

-Kvalvågen 2. Selveier fritidsbolig (hytte) 1816-26/23. Selveier tomt 302 m²

Byggeår 1987. P-ROM -. BRA 65 m²

Tinglyst 03.11.2021. 1 500 000,- Fritt salg.

Disse omsetningene ble vurdert ved befaring.

Beregninger

Årlige kostnader

Ikke opplyst eller undersøkt. Det vises til selgere.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 600 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	230 000

Utekjøkken

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Utekjøkken	Kr.	50 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 000 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	750 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000

Kommentar

Brønnboring vann, 150 000,-. Etablering av "avløpsanlegg" 40 000,- Terrasser/plattinger ca. 180 m2.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000
--	------------	------------------

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 m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hovedetasje	87	76	11	Vindfang , Stue , Kjøkken , Gang , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	Bod/teknisk, Bod/Bi-inngang
Loftsetasje	11	11	0	Soverom/loftstue	
Sum	98	87	11		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eier har fremlagt tegninger, disse er ikke stemplet, men vurdert av kommune ved utstedelse av ferdigattest.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Tilbygget bod/teknisk rom og renover bad i ca. 2018/2020.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er variert romhøyde i bygget, fra 1,98 i karnapp, 2,2 i vf og bi-inngang til varierte høyder, åpne himling på kjøkken. Noen soverom har lite volum og lite lysflate fra vinduer sett opp mot boligformål.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	21	0	21		Bod , Utedo
Sum	21	0	21		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier har ikke tegninger over bygget. Det er ikke undersøkt om dette finnes hos kommunen. Ferdigattest datert 17/10-2022

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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: Romhøyden er rundt 2,23 meter.

Utekjøkken

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	0	0	0		
Sum	0	0	0		

Kommentar

Arealet et et åpent areal med takoverbygg, ca. 20 m². Det er ikke tette omsluttende vegger, arealet er vurdert som et tilleggsarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier har ikke tegninger over konstruksjonen. Det er ikke undersøkt om dette finnes hos kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	18	0	18		Naust
Sum	18	0	18		

Kommentar

Tillesaraler/lagerplass på "loft" ca. 17 m² gulvflate.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier har ikke tegninger over bygget. Det er ikke undersøkt om dette finnes hos kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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: Romhøyden i 1.et er fra 1,8 til ca. 2,06 meter. Det er ikke trukket for arealer under 1.9 meter i 1.et.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2023	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Wenche Laksmark	Kunde
	Wenche Laksmark	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1816 VEVELSTAD	28	10		0	545.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Innervisten 69

Hjemmelshaver

Nordheim Bjørnar, Laksmark Wenche

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Idyllisk beliggende fritidseiendom i Vistenfjorden. Eiendommen ligger innerst i fjorden. Det er ca. 12.mn fra småbåthavn på Forvik. Det er daglig anløp av hurtigbåt til området. Spesielt gode forhold for fiske, jakt og turterreng. Lomsdal/Visten nasjonalpark ligger i området. Eiendommen har direkte adkomst til utmark, det er ca. 200 meter til naustet og brygge.

Adkomstvei

Eiere opplyser at det er gangveier/sti fra flytebrygge og naustet til vei som går forbi hytten. Dette er en privat vei som ligger inne på Gnr 28, Bnr 1. Uthuset er oppført noe over grensen til Gnr 28, Bnr 1, det foreligger egen avtale på dette.

Tilknytning vann

Privat vann. Det er boret etter vann inne på eiendommen. Borehull ved hytten. Eiere opplyser om bra vannkvalitet jamfør eldre analyse. Det er ikke tatt nyere prøver av vannet. Eier har montert to filer på vannet, 1-micron filter pluss et kullfilter.

Tilknytning avløp

Avløp av bruksvann til avløp med rensing. Fra vakuumtoalett til egen oppsamling for tørrstoff og avrenning videre til filtergrøft. Det foreligger ingen kommunal utslippstillatelse eller fritak fra dette. Eier opplyser at installasjonene er utført etter nasjonale regler og således ikke trenger kommunal godkjenning. Eier opplyser at kommen sier: Vevelstad kommune har ikke egne utslippskrav. De følger de nasjonale.

Regulering

Fra kommunens nettsider: Kommuneplanens arealdel 2021-2032.
Arealbruk LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv
Arealbrukstatus Nåværende.
For ytterligere kommentar, eventuelle endringer og dagens eksakte status, henvises det til planavdelingen som besitter planbestemmelser og retningslinjer i arealdelplanen.
<https://kommunekart.com/klient/vevelstad/publikum>

Om tomten

Naturtomt samt noe opparbeidet tomt mot vest. Større arealer med terrasser/plattinger.

Tinglyste/andre forhold

Til orientering og eventuelt ytterligere avklaring.
Eiere opplyser at det er rett til å bruke felles flytebrygge som ligger på Gnr28, Bnr 2.
Naustet ligger inne på Gnr 28, Bnr 2, ikke fraskilt egen tomt, det foreligger leieavtale for nausttomt.
Eiere opplyser at det er gangveier/sti fra flytebrygge og naustet til vei som går forbi hytten. Dette er en privat vei som ligger inne på Gnr 28, Bnr 1.
Uthuset er oppført noe over grensen til Gnr 28, Bnr 1, det foreligger egen avtale på dette.
I byggesaken er det nevnt utgang av nye grenser, dette er ikke utført.
Eier har opparbeidet noe tomt/kjøkkenhage utenfor grensene, samt ledet avløp for bruksvann og oppsamling fra vakuumtoalett over grensen. Det foreligger ingen skriftlig avtale på dette.
Eier opplyser at de ligger fast ved felles flytebrygge når de er på hytten, og at det ikke er uklarheter vedrørende bruk og adkomster fra sjø/brygge/naust til hytten.
Det er ikke opplyst om andeler av kostander for drift og vedlikehold av sti, vei, flytebrygger med videre.
Angående oppretting av ny grunneiendom fra festegrunn tinglyst 27.06.2014.
Ved oppslag i matrikkel er dette registret:
«Bjørnar Nordheim. Fester 1/1
Wenche Laksmark. Hjemmelshaver ½ og Bjørnar Nordheim Hjemmelshaver ½»
Ukjent hvorfor det er registrert «Bjørnar Nordheim. Fester 1/1»
Dette er under avklaringa av selgere.

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok. Denne må undersøkes nærmere.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
10 000	2015	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6524558		3 077 900	3 815
Kommentar Forsikringssum Uthus 167 400,- Naust 176 400,-				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.06.2023	Lever av selger	Gjennomgått	9	Ja
Verdirapport, omsetningsoversikt, situasjonskart og eiendomsinfo.	01.06.2023	Innhentet av Takstmann	Gjennomgått	15	Nei
Husperm		Varierte dokumenter	Gjennomgått	100	Nei
Løse dokumenter div		Varierte dokumenter	Gjennomgått	50	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OY1783>

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