

Tilstandsrapport

📍 Hennevegen 127, 6774 NORDFJORDEID

📖 STAD kommune

gnr. 147, bnr. 6

Markedsverdi

3 450 000

Areal (BRA): Enebolig 196 m²



Befaringsdato: 26.07.2023

Rapportdato: 23.08.2023

Oppdragsnr.: 20489-1397

Referansenummer: SY6056

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt



7-Fjellstakst as

Gyldig rapport
23.08.2023

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 bygnings sakkyndige 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.

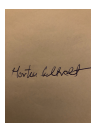
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygnings sakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre plan med utgang til terrasse fra stue.
Uteområde er opparbeidet med gressplener og tilkomstvei.

Bygningen har støpt gulv på faste masser, yttervegger
trekonstruksjon som er utlektet og kledd med liggende
trekledning. Skrått yttertak tekkes med nyere dekra plater.

Bygningen er oppført i 1959, og den tids byggeskikk ligger til
grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget er betydelig oppgradert seneste år og fremstår godt
ivaretatt.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde.
Det er tekkes med dekra plater fra 2009, har
tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.
Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som
er sjekket av undertak fremstår i god stand.

Renner og nedløp fra 2018, som er fremstår i tråd
med alder.

Nedløp ført til bakken og beslag rundt pipe og
luftekanal med tett tildekking og uten synlige
skader.

Det er tømmer konstruksjon på hoveddel fra
byggeår og bindingsverk på tilbygget del.
Vegger er kledd med liggende trekledning fra
2018 og fremstår fagmessig utført og i god stand.

Det er saltak i trekonstruksjon med kraftige
taksperer og kneloft.

Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og
tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og
lysintrengning.

Vinduer med isolerglass fra 2018.

Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er
kontrollert med godt resultat.

Ytterdør og terrassedører fra 2018 med glassfelt.
Dører fremstår i god stand.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.

Utvendige trapper mangler rekkverk

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med ulike overflater fliser og
furu.
Innvendige vegger og himling med panel og malte
plater.
Overflater er kontrollert for knirk og svipt og
visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater er vesentlig oppgradert
seneste år og fremstår i god stand.
Noe arbeid gjenstår, overflater er da ikke vurdert.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i
trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for
horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik
med 30 mm målt i stue/kjøkken.

Pipe med nye heldekkende beslag over tak.
Nyere peisovn og eldre vedovn montert i stuer
med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht
konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv.
Gjelder boder i bakkant av underetasje.
Det er murkonstruksjon og hulltaking er ikke
mulig.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp fra byggeår med noe
mangler etter dagens krav.

Malte dører av ulik alder og type.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke
mekanisme sjekket.
Innvendige dører av noe varierende kvalitet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom i underetasje med støpte gulv og vegger.
Nyere sluk i gulv og opplegg for vaskemaskin.
Det ble ikke utført hultaking da våtsonen mot yttervegg i betong.

Bad fra 2018 med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse. Varmekabler i gulv, dusjkhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.
Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med godt resultat. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og det er målt tilfredstillende terskel ved dør.
Iflg mottatte opplysninger er sluk og membran fra 2018
Servant fra 2018 montert på vegg.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det ble ikke utført hultaking da våtsonen mot heltrevegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Elegant kjøkken med profilerte fronter fra 2018 som fremstår i tråd med alder.
Benkeplate med nedfelt platetopp og integrert vask.
Integrerte hvitevarer, steikeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator fra 2018 montert over platetopp på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør og kobber i kombinasjon.
Koblet i vaskerom uten vanskap.

Avløpsrør fra byggeår
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad
Varmepumpe fra 2009
200 liter Ozo vv beholder fra 2017 plassert på vaskerom
Eldre el anlegg som er oppgradert i flere omganger senest i 2018.
Brannslukningsutstyr montert

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.
Opprinnelig drenering fra byggeår.

Murt ringmur av naturstein og betong

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.
Septiktank fra byggeår

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	196 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	196 m ²
Totalpris	3 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	97	85	12
2 etasje	28	26	2
Underetasje	71	51	20
Sum	196	162	34

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

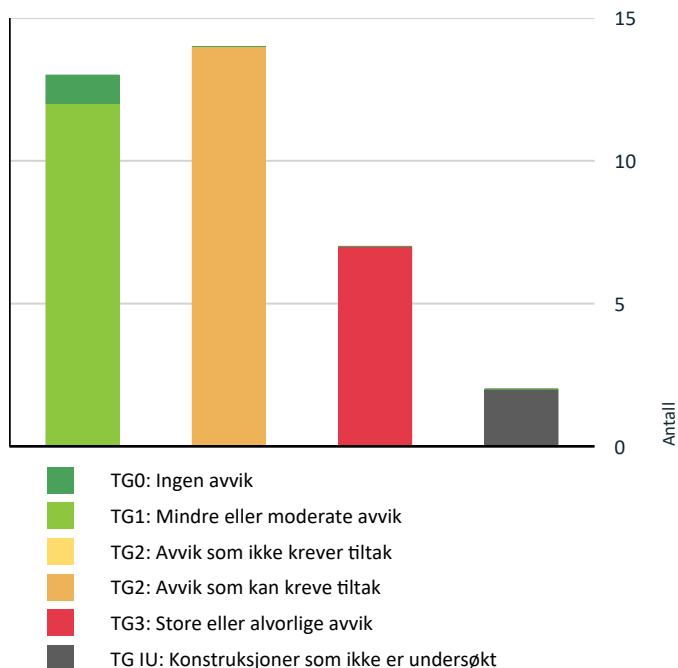
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke gjennomgått

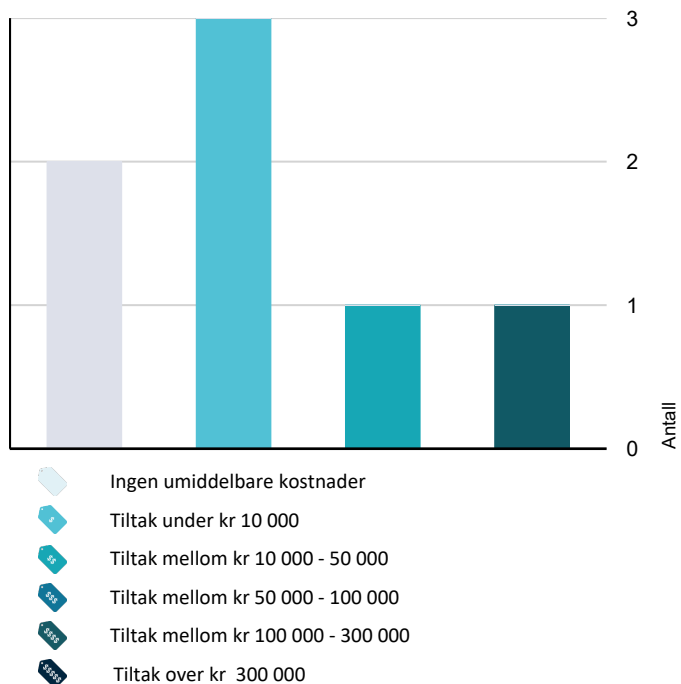
Sammendrag av boligens tilstand

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av verditakst og tilstandsrapport for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

Mursteinpipe er tildekket/innebygget.

Gjelder for deler av pipeløpet

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet er en typisk vaskekjeller slik de normalt ble etablert på byggetidspunktet og har fungert iht formål.

Dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunn for avgitt tilstandsgrad.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom [Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er fuktmålt i synlig treverk med forhøyede verdier.

Må ses i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring



TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



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

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe spor etter mit i tømmerkonstruksjon registrert



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

To eldre vinduer er ikke blitt skiftet



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

Det er avvik:

Noe slitasje på enkelte dører.

Gjelder gang med noe gjenstående arbeid.



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

Det er avvik:

Noe manglende finish i overganger registrert



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kobberrør



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.



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

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



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

Eldre el anlegg som er oppgradert i flere omganger senest i 2018.



Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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



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

Det er avvik:

Noe stor avstand mellom enkelte steiner registrert



Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe bratt terreng i bakkant av huset



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.



Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

1959

Anvendelse

Beboelse

Standard

Enebolig opprinnelig fra 1959, rehabilitert og oppgradert i 2018 til gjennomgående god standard.

Vedlikehold

Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Betydelig oppgradert fra 2018 og frem til dd.
------	---------------	---

UTVENDIG

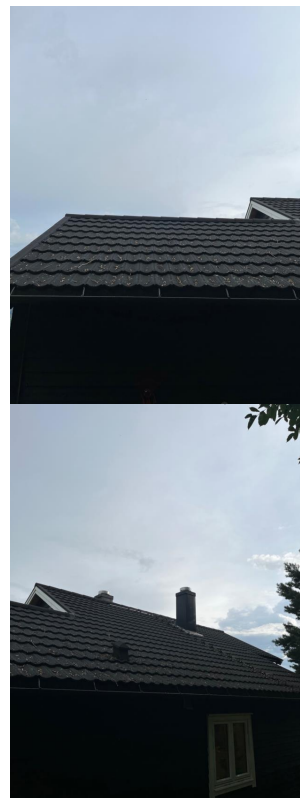
Taktekking

TG 1

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde.

Det er tekket med dekra plater fra 2009, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.

Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i god stand.



Årstall: 2009

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

TG 1

Renner og nedløp fra 2018, som er fremstår i tråd med alder.

Nedløp ført til bakken og beslag rundt pipe og luftekanal med tett tildekking og uten synlige skader.



Tilstandsrapport



Årstall: 2018

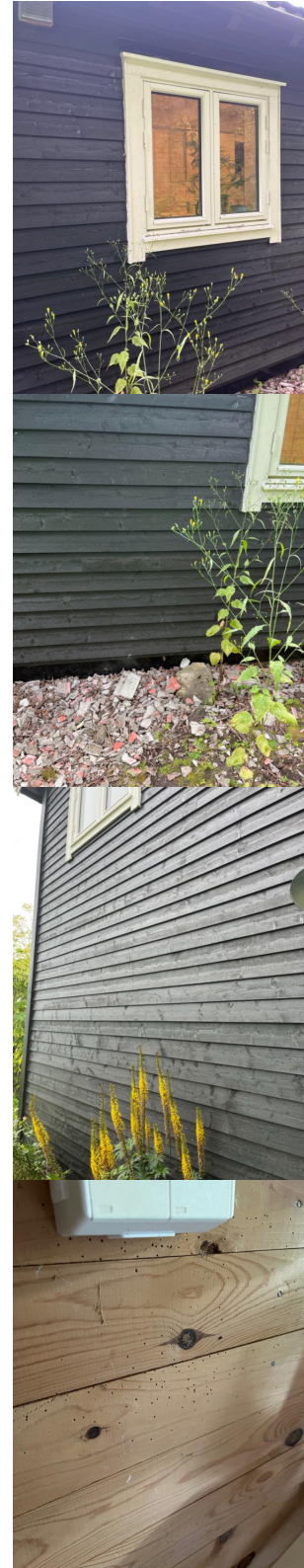
Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

TG 2

Det er tømmer konstruksjon på hoveddel fra byggeår og bindingsverk på tilbygget del.

Vegger er kledd med liggende trekledning fra 2018 og fremstår fagmessig utført og i god stand.



Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe spor etter mit i tømmerkonstruksjon registrert

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn og mulig behandling må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Det er saltak i trekonstruksjon med kraftige taksperrer og kneloft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning.



Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass fra 2018. Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med godt resultat.



Årstill: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

To eldre vinduer er ikke blitt skiftet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, men utskifting på sikt må påregnes.

Tilstandsrapport

Dører

TG 1

Ytterdør og terrassedører fra 2018 med glassfelt.
Dører fremstår i god stand.



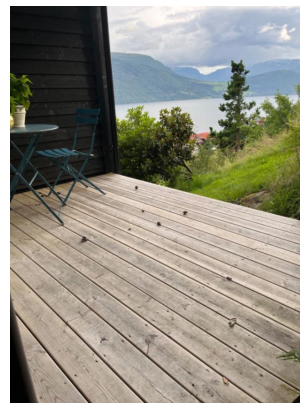
Årstall: 2018

Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.



Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 3

Utvendige trapper mangler rekkverk



Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

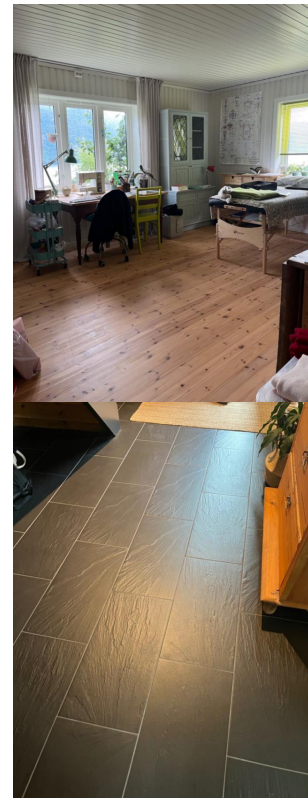
Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Innvendige gulv med ulike overflater fliser og furu.
Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.
Overflater er kontrollert for knirk og svipt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater er vesentlig oppgradert seneste år og fremstår i god stand.
Noe arbeid gjenstår, overflater er da ikke vurdert.



Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik med 30 mm målt i stue/kjøkken.



Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik

Pipe og ildsted

TG 3

Pipe med nye heldekkende beslag over tak.
Nyere peisovn og eldre vedovn montert i stuer med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.



Vurdering av avvik:

- Mursteinpipe er tildekket/innebygget.

Gjelder for deler av pipeløpet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Installere innvendige piperør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

! TG IU

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv.
Gjelder boder i bakkant av underetasje.
Det er murkonstruksjon og hulltaking er ikke mulig.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

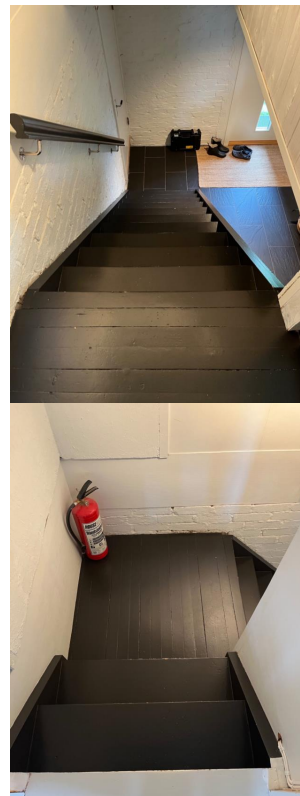
- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.

Innvendige trapper

! TG 3

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp fra byggeår med noe mangler etter dagens krav.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Malte dører av ulik alder og type.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører av noe varierende kvalitet.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje på enkelte dører.
Gjelder gang med noe gjenstående arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes ferdigstilling og utskifting.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2018 med fliser på gulv og vegg. Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse. Varmekabler i gulv, dusjkhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.



Årstall: 2018

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.



Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe manglende finish i overganger registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 1

Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med godt resultat. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og det er målt tilfredstillende terskel ved dør.



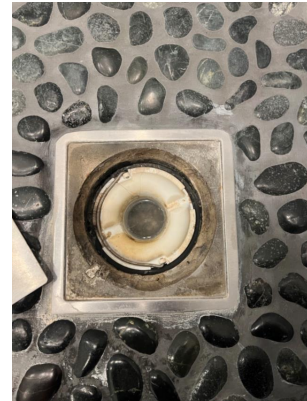
Årstall: 2018

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Iflg mottatte opplysninger er sluk og membran fra 2018



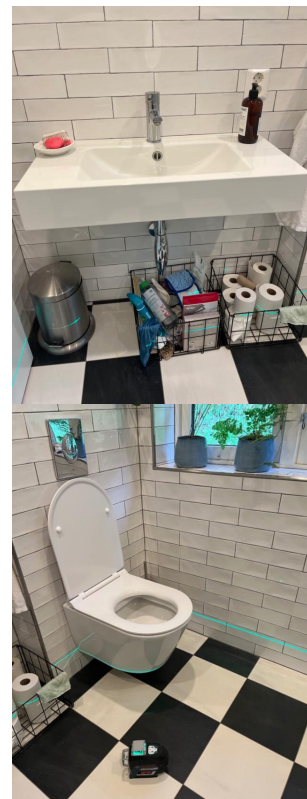
Årstall: 2018

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant fra 2018 montert på vegg.



Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

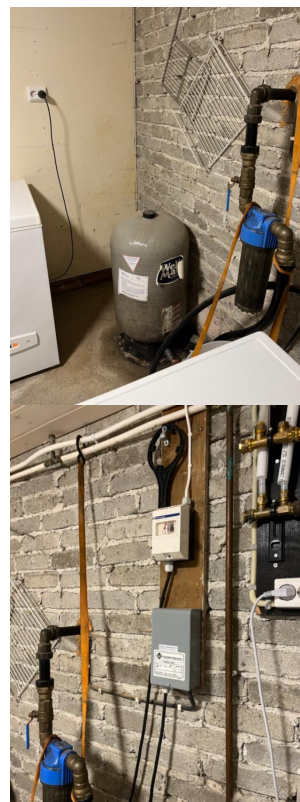
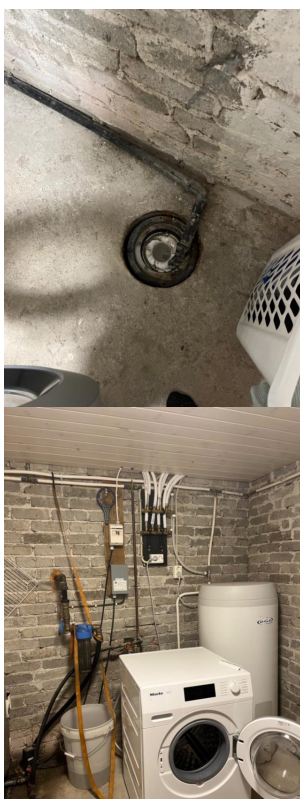
Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot heltreveg.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerom i underetasje med støpte gulv og vegger. Nyere sluk i gulv og opplegg for vaskemaskin.



Vurdering av avvik:

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

Rommet er en typisk vaskekjeller slik de normalt ble etablert på byggetidspunktet og har fungert ihht formål.

Dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunn for avgitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må dog påregnes oppgradering på sikt og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlige tiltak.

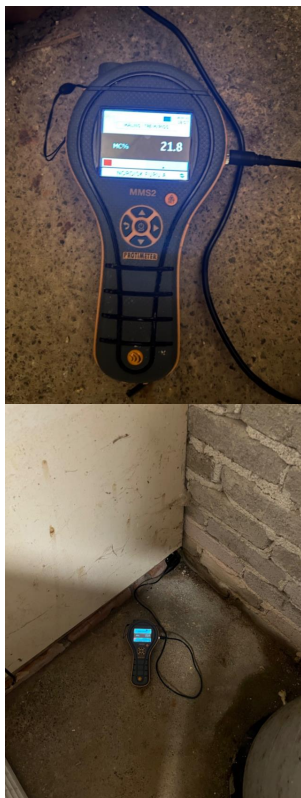
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 3

Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg i betong.



Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er fuktmålt i synlig treverk med forhøyede verdier.

Må ses i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Elegant kjøkken med profilerte fronter fra 2018 som fremstår i tråd med alder.

Benkeplate med nedfelt platetopp og integrert vask.

Integrerte hvitevarer, steikeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Ventilator fra 2018 montert over platetopp på kjøkken.



Årstall: 2018

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Rør i rør og kobber i kombinasjon.
Koblet i vaskerom uten vanskap.



Vurdering av avvik:

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

Gjelder kobberrør

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

TG 1

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

Varmesentral

TG 2

Varmepumpe fra 2009

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

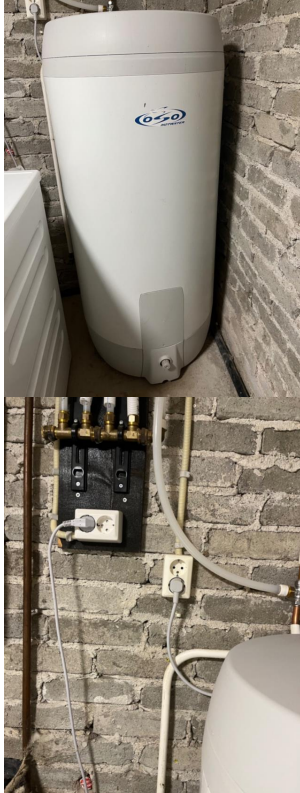
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

200 liter Ozo vv beholder fra 2017 plassert på vaskerom



Årstill: 2017

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.

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

Eldre el anlegg som er oppgradert i flere omganger senest i 2018.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022 Vaskerom og stikk
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Alle eldre anlegg bør med jevne mellomrom ha en utvidet uavhengig kontroll.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsutstyr montert

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

Drenering

TG 2

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Murt ringmur av naturstein og betong

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noe stor avstand mellom enkelte steiner registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det må påregnes vedlikehold og jevnlig tilsyn

Terrengforhold

TG 2

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noe bratt terreng i bakkant av huset

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det må påregnes jevnlig tilsyn

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Septiktank

TG 2

Septiktank fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

196 m²/162 m²

Enebolig: 2 Gang, 2 Trapperom, Bad, Stue/kjøkken, 3 Stuer, 6 Bod, 3 Soverom, Kott, Hall m/trapp, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 450 000

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 3 150 000

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

3 450 000

Konklusjon markedsverdi

3 450 000

Markedsvurdering

Eiendommen har en landlig og idyllisk beliggenhet i Hennevegen i Stad kommune.

Er del av variert bebyggelse med småhus og landbruk.

Eiendommen er betydelig oppgradert senere år, med noe gjenstående arbeid.

Boligens størrelse gjør den aktuell for ulike brukergrupper, inkludert barnefamilier, med mulighet og ønske om å bo landlig, og med vilje og evne til egeninnsats.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte utgifter til forsikring, avgifter og vedlikehold	Kr.	36 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 700 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 700 000

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.	450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 150 000
--	------------	------------------

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?

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

Mer om arealer

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

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

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	97	85	12	Gang , Trapperom , Gang 2, Bad , Stue/kjøkken , Stue , Stue 2	Bod , Bod 2, Bod 3
2 etasje	28	26	2	Trapperom , Soverom , Soverom 2	Kott
Underetasje	71	51	20	Hall m/trapp , Soverom , Stue , Vaskerom	Bod , Bod 2, Bod 3
Sum	196	162	34		

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befarings.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:

Gang 1: 2,3
Gang 2: 8,5
Trapperom: 11,2
Bad: 4,6
Stue/kjøkken: 32,1
Stue: 11,4
Stue 2: 11,3
Bod 1: 2,6
Bod 2: 2,4
Bod 3: 8,1

2 etasje:

Trapperom: 4,4
Soverom 1: 10,2
Soverom 2: 10,1
Kott: 1,8

Underetasje:

Hall m/trapp: 10,4
Soverom: 10,3
Stue: 22,1
Vaskerom: 9,3
Bod 1: 9,7
Bod 2: 9,4

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke gjennomgått

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: Betydelig oppgradert fra 2018 og frem til dd

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.7.2023	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Bente Rylandsholm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4649 STAD	147	6		0	1216.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hennevegen 127

Hjemmelshaver

Rylandsholm Bente

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet i naturskjønt område.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vanntilførsel fra grunnvannsbrønn

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsløsning til septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i område med spredt boligbygging, landbruk og noe fritid.

Om tomten

Tomten er skrånende, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstvei.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
750 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2023	Mottatt	Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsverdi.no	26.07.2023	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	26.07.2023	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	26.07.2023	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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/SY6056>

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