

Tilstandsrapport

Vadbenken 17 A, 1680 SKJÆRHALDEN

HVALER kommune

gnr. 3, bnr. 70, snr. 32

Markedsverdi

3 750 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 48 m²



Befaringsdato: 01.11.2023

Rapportdato: 22.11.2023

Oppdragsnr.: 21001-1309

Referansenummer: HZ6933

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Petter Sørtorp



WitekTM
TAKST OG EIENDOM



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Lande i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 5 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Prosjektledelse. Reklamasjonsrapporter. Byggeledelse. Overtagelsesforretning. Byggherrerådgivning. Byggesak.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Witek™
TAKST OG EIENDOM

Rapportansvarlig



Ole Petter Sjøtorp
Uavhengig Takstingeniør
ole@witek.no
958 11 011

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet oppført i 2004.

Leiligheten ligger i første etasje inneholder gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom. Fra kjøkken/stue er det utgang til terrasser.

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført. Dagens krav til isolasjon, tetthet, fuktsikring, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn da denne bygningen ble oppført.

Se for øvrig nærmere beskrivelser om de ulike bygningsdelene og avvik i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt hovedytterdør.
Malt balkongdør i tre.
Terrasser er oppført i trekonstruksjoner med delvis glassrekkverk og aluminiums topplister.
På kortside av terrasser er det heldekket med glass fra gulv til overliggende etasje.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Plate mellom over og underskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rørskap i soverom ved utgang og et lite på soverom innerst i gang.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på 100 liter. Plassert i skap på soverom.
Det er vannbåren gulvvarme. Skap plassert i soverom ved utgang.
32 AHS med div. jordfeilsautomater. Sikringskap plassert i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen har betonggrunnmur.
Flat opparbeidet tomt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	48 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	48 m ²
Totalpris	3 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Første etasje	48	48	0
Sum	48	48	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

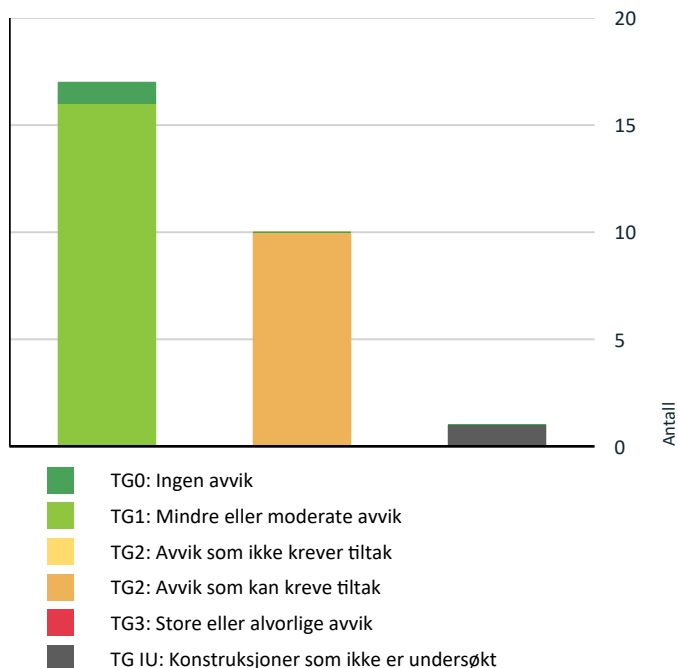
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Formålet med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport bolig med verddivurdering på en leilighet i Vadbenken 17 A, seksjonsnummer 32 i Hvaler kommune.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert lokale råteskader i kledning.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vindu på soverom har behov for justering og smøring. Etterslep av vedlikehold.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner. Dørblad tar i karm. Irr på lås.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Våtrom > Første etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Våtrom > Første etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er manglende oppbrett av membran på rørgjennomføringer ved vask. Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene.

Kjøkken > Første etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert svak trekk i ventilator.

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

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Lite rørskap mangler merking.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Manglende fall fra bygning.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2004

Kommentar
Eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

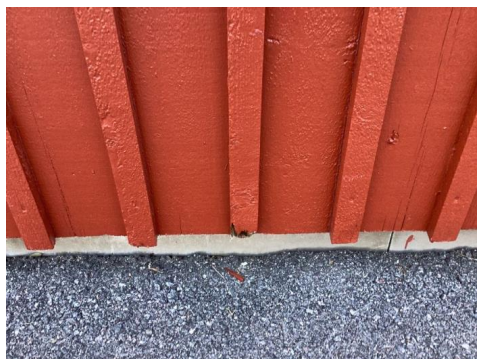
TG 1

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

TG 2

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



Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er registrert lokale råteskader i kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Råteskadet trekledning må skiftes ut.

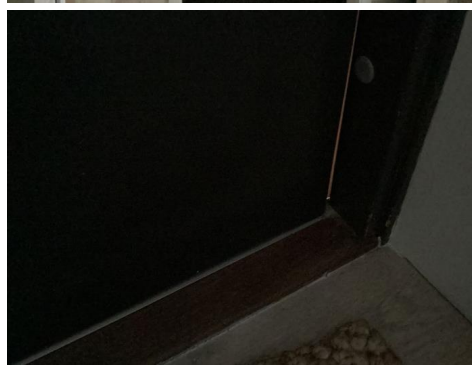
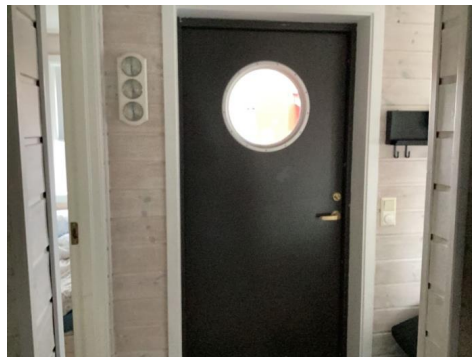
Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu på soverom har behov for justering og smøring.
Etterslep av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.
Vedlikehold.

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør.

Kun noen mindre merker på dørene, som anses som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

Dørblad tar i karm.

Irr på lås.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

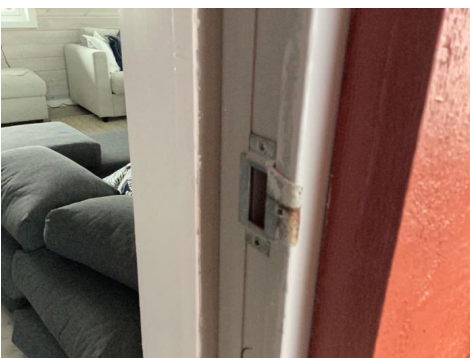
- Dører må justeres.

Montere beslag.
Vedlikehold

Balkongdør

TG 1

Bygningen har malt balkongdør i tre.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrasser er oppført i trekonstruksjoner med delvis glassrekkverk og aluminiums topplister.

På kortside av terrasser er det heldekket med glass fra gulv til overliggende etasje.

2021: Nye markterrasser. Egeninnsats.

2023: Nye glassvegger og rekkverk på begge terrasser. Moss Glass og Fasade AS.



INNVENDIG

Overflater

TG 1

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har trepanel.

Innvendige tak har malte flater.

Pusset opp soverom øst. Malt vegger, tak, vinduer, og lagt nytt gulv. Egeninnsats.

2019: Lagt laminat gulv i leilighet: gang og stue. Brukt hvitpigmentert lasyr på vegger. Egeninnsats.

2023: Bygget garderoberom/bod på soverom vest. Byggmester Arild Nysted AS.

2023: Malt vegger og vindu, og lagt nytt gulv soverom vest. Egeninnsats.

2023: Malt tak i stue og gang. Lasse Holst AS.

Tilstandsrapport



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.

Innvendige dører

TG 1

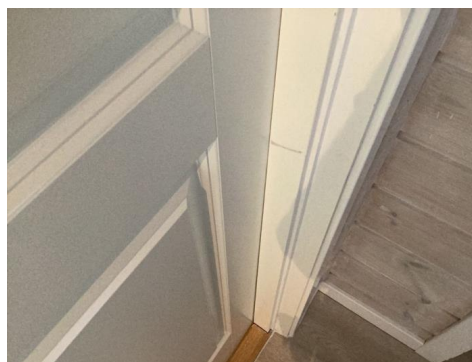
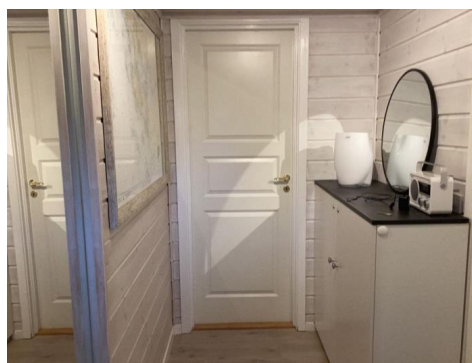
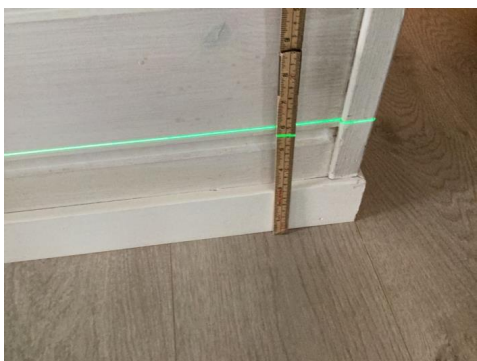
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Kun noen mindre merker på dørene, som anses som normal bruksslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av betongdekke.



Radon

TG 2

VÅTROM

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

2023: Totalrenovering av badet er utført i regi av Viker VVS AS.
Lasse Holst AS, med våtromssertifikat.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket er malt.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

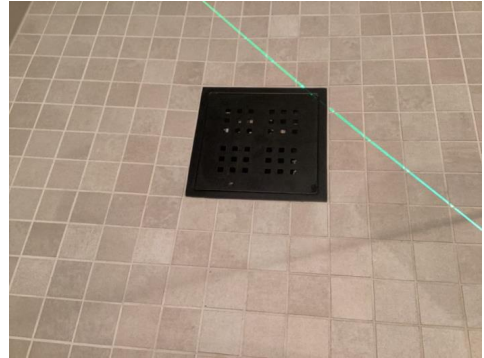
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.



FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende oppbrett av membran på rørgjennomføringer ved vask.

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Utførelse rundt rørgjennomføringer bør utbedres.

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant ,toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

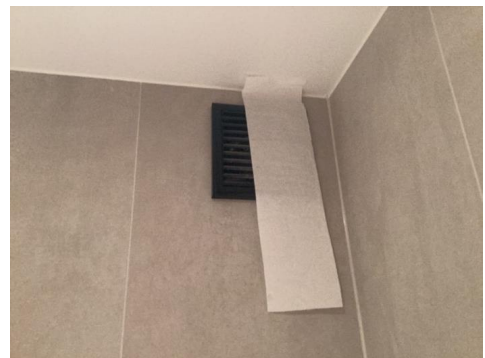


FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.



FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skap på soverom.

Måleresultat = under 6 %

Tilstandsrapport



Lite skade på kant.



Årstill: 2020 Kilde: Eier

KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Plate mellom over og underskap.

Anbefaler "Waterguard", komfyrvakt og dryppbrett.

2020: Ikea kjøkken. Egeninnsats.

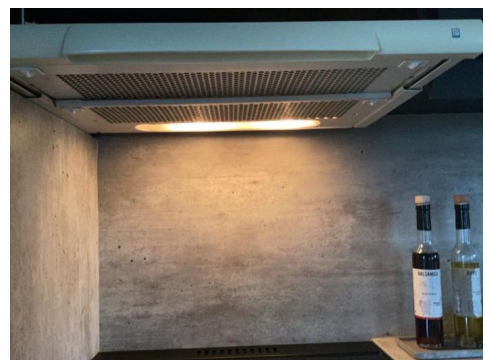


FØRSTE ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svak trekk i ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Rørskap i soverom ved utgang og et lite på soverom innerst i gang.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.



WITAFEX TAPEVANN					
KALDTVANNS-KURSER			VARMTVANNS-KURSER		
Navn	Antall	Beskrivelse	Navn	Antall	Beskrivelse
W1	1	W1	W1	1	W1
W2	1	W2	W2	1	W2
W3	1	W3	W3	1	W3
W4	1	W4	W4	1	W4
W5	1	W5	W5	1	W5
W6	1	W6	W6	1	W6
W7	1	W7	W7	1	W7
W8	1	W8	W8	1	W8
W9	1	W9	W9	1	W9
W10	1	W10	W10	1	W10
W11	1	W11	W11	1	W11
W12	1	W12	W12	1	W12
W13	1	W13	W13	1	W13
W14	1	W14	W14	1	W14
W15	1	W15	W15	1	W15
W16	1	W16	W16	1	W16
W17	1	W17	W17	1	W17
W18	1	W18	W18	1	W18
W19	1	W19	W19	1	W19
W20	1	W20	W20	1	W20



Lite rørskap mangler merking.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Lite rørskap bør merkes.

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.



Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

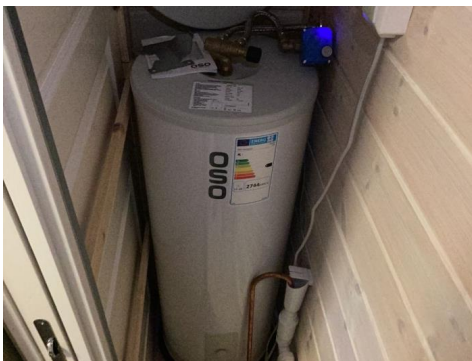
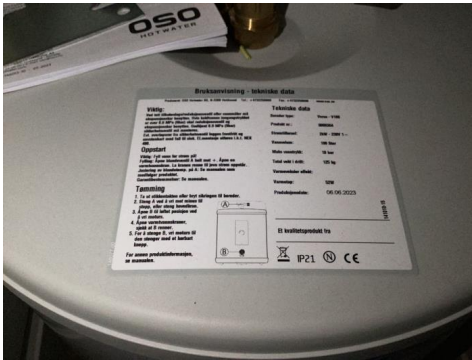
Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på 100 liter.

Plassert i skap på soverom.



Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vannbåren varme

TG IU

Det er vannbåren gulvvarme.

Skap plassert i soverom ved utgang.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.



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 forenklede 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.

32 AHS med div. jordfeilsautomater.

Sikringskap plassert i gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **Byggeår og ifm. renovering av bad i 2023.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

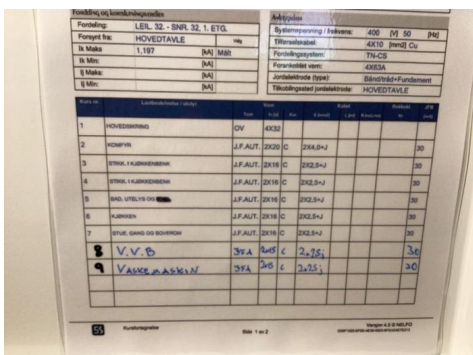
Ja

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?

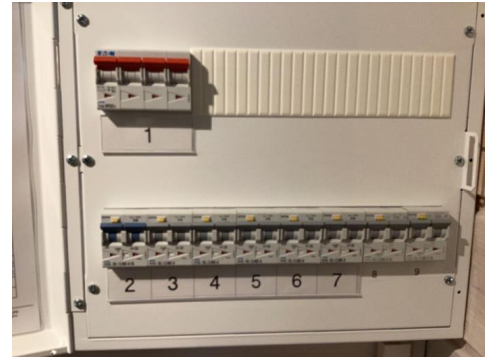
Nei

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde.

Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



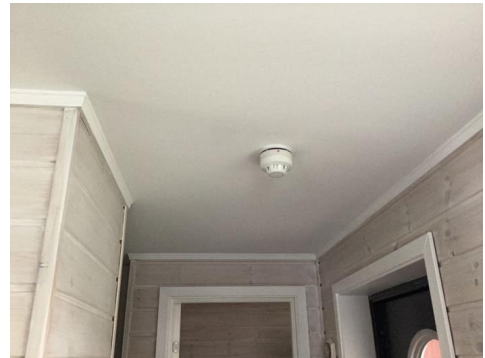
Post nr	Utskriftsnavn	Antall	Typ	Vol	Vol	Antall	Antall	Antall	Antall
1	HØVEDSIKRING	OV	4K32						
2	HØYSPEN	J.F.AUT.	2K20	C	2K2,5A-1				30
3	STØRST. KLARINGSBEREIDNING	J.F.AUT.	2K18	C	2K2,5A-1				30
4	STØRST. KLARINGSBEREIDNING	J.F.AUT.	2K18	C	2K2,5A-1				30
5	SMÅ. UTVEIING	J.F.AUT.	2K18	C	2K2,5A-1				30
6	KLARINGSBEREIDNING	J.F.AUT.	2K18	C	2K2,5A-1				30
7	UTVEIING	J.F.AUT.	2K18	C	2K2,5A-1				30
8	V.V. Ø	3FA	4x5	C	2,25				30
9	VANNEPÅASSET	3FA	5x5	C	2,25				30



Branntekniske forhold

TG 0

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



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold

TG 2

Flat opparbeidet tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende fall fra bygning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen. Vannet skal enten føres i tett ledning bort fra huset eller ledes vekk fra veggen på terrengoverflaten. Yttervegger mot terreng bygges normalt ikke for å tåle vanntrykk. Men veggoverflaten skal være vannavvisende.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

48 m²/48 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Stue/kjøkken,
2 Soverom, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 750 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

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

3 750 000

Konklusjon markedsverdi

3 750 000

Markedsvurdering

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

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader.	Kr.	5 500
Felleskostnader, år 2023	Kr.	14 043
Kommunale avgifter(ansatt av takstmann)	Kr.	17 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	37 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 310 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 490 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 490 000

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.	2 250 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 2 250 000

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?

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Første etasje	48	48	0	Gang , Stue/kjøkken , Soverom 1, Bad/vaskerom , Soverom 2	
Sum	48	48	0		

Kommentar

I tillegg er det en terrasse på 9 kvm og en på 10 kvm.

Arealene er oppmålt på stedet.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takstmann presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling tilfredsstillende dagens krav eller kravene på søketidspunktet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.11.2023	Ole Petter Sørtorp	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3011 HVALER	3	70		32	7053 m ²	Eiendomsverdi AS	Festet

Adresse

Vadbenken 17 A

Hjemmelshaver

Framfester: Jakobsen Mons Einar(død), Jakobsen

Thomas. Fester: Hvaler Kommune.

Hjemmelshaver: Opplysningsvesenets Fond.

Kommentar

Neste regulering vil være i 2024.

Festeavgiften er på 16. 651 kr pr. dags dato og er fordelt på sameiet.

Det er felles tomt for sameiet. Sameiet kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

Sameiet består av 30 sjøbuer og et servicebygg.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Skjærhalden Sjøbuer Eierseksjonssameie	48 / 3566	Asle Arntsen	999590195

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger ved bryggekanalen midt i skjærgårdsidyllen på Skjærhalden i Hvaler kommune. Eiendommen ligger rett syd for sentrum på Skjærhalden, og man har alle fasiliteter man finner på Skjærhalden i umiddelbar nærhet. Som gjestehavn, butikker og restauranter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Foruten sameiets egen bebyggelse så er tomten opparbeidet med asfalterte stikkveier, gjesteparkering og brygger. Tomten er flat arrondert. Arealet er allment tilgjengelig.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 250 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.11.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Meglerpakke	22.11.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	22.11.2023	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HZ6933>

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