

Tilstandsrapport

📍 Stormmusbrinken 6, 1684 VESTERØY

📖 HVALER kommune

gnr. 49, bnr. 266

Markedsverdi

5 200 000

Areal (BRA): Enebolig 164 m², Garasje 27 m², Uthus 5 m²



Befaringsdato: 31.01.2023

Rapportdato: 17.03.2023

Oppdragsnr.: 20043-1403

Referansenummer: HK9440

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Neseøen



Gyldig rapport
17.03.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig på 1,5 plan, en garasje og et lite uthus. Huset har en bra standard. Kjøkken med integrert utstyr fra ca. 2004. To normalt utstyrte bad. Terrasse på ca. 55 m², treplating i gavl på ca. 24 m² og balkong på ca. 4,5 m².

Huset er bra vedlikeholdt. Taktekke med renner og beslag er fra 2021. To vegger er kledd om 2019. Det meste av ytterdører og vinduer er fra 2019-2021. Terrasse fra 2019, treplating fra 2022. Overflater inne er stort sett pusset opp/nye i senere år.

Kryp kjeller bortsett fra den lille i gavl øst er ikke sjekket pga. manglende tilgang.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Kryssfinerplater til undertak. Isolert med mineralull. Bra utluftet.

Originale kryssfinerplater, sløyfer, lekter og betongtakstein fra 2021.

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe.

Luftehatt med moter + en annen luftehatt.

Stigetrinn. Mangler snøfangere bakkant og noe på inngangsside. Alt nytt 2021.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 15 cm mineralull. Stående trekledning. Sør og vestvegg er kledd om 2019, samt oppløft 2020. Stort sett original kledning ellers.

Originale vinduer nord 1.et. med trelags isolerglass. Nye vinduer mot sør, øst og vest 1.et. 2019 + vinduer 2.et. sør og vest 2019, de mot øst 2.et. er fra 2020. Takvindu fra 2021 på bad 2.et. Inngangsdør fra 2007 med trelags isolerglass. Heve/skyvedør i stue fra 2006 med tolags isolerglass. Terrassedør 2.et. fra 2019 med tolags isolerglass. Malt inngangsdør med tolags isolerglass på vaskerommet. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Terrasse mot sør fra 2019 på ca. 55 m².

Plating på 24 m² mot vest fra 2022.

Balkong i 2.et. på ca. 4,5 m². Nye terrassebord og rekkverk 2020.

Skiferlagt plating og trapp ved inngang. Rekkverk med stående sprett. Inngangen er overbygd.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i så og si alle rom er pusset opp/nye de senere år.

Malt tapet og malerstrie på vegger. Malte gulvfliser, parkett og laminat på gulver. Panel og malt panel i taker.

Etasjeskille i tre og lecaplank eller lignende. Noe knirk enkelte steder.

Det er foretatt målinger 2022, det ble da målt årsmiddelverdier på 110 Bq/m³. Før anbefalte myndigheten tiltak når det var over 200 Bq/m³ nå har de gått ned til 100 Bq/m³.

Dobbel elementpipe. Peisovn i stue fra 2020. Feieluke i stue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

Liten kryp kjeller gavl øst. Kan komme litt fukt inn langs fjellet, men det samler seg ikke.

Resten er ikke sjekket på grunn av manglende tilgang.

Malt tretrapp mellom etasjer, rekkverk på ene siden.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1.et. Nytt 2007 i følge tidligere eier (endel er fra 2019, rørleggerarbeider som er utført da har fagmann gjort og eier har dokumentasjon på dette), foreligger ingen dokumentasjon ellers. Våtromsplater fra 2019. Fliser på gulv, malt panel i tak fra 2007. Dusjkabinett, wc og innredning 2019. Sluk under kabinettet, synlig smøremembran. Ingen sluk utenfor dusj. Stort sett rett gulv utenfor dusjsone, eier har montert list på terskel så vann ikke skal kunne renne ut fra badet. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Varmekabler, usikkert om disse er fra 2007. Ikke mulig og bore her.

Bad 2.et. Nytt 2007 i følge tidligere eier, foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt panel i tak. Badekar med dusj, wc og innredning med vask. Plastsluk under badekaret med synlig smøremembran. Bra fall på gulv. Varmekabler, eier har dokumentasjon på disse. Ventilasjon i takvindu, tilluft i dør. Downlights. Boret i hall, så bra ut.

Vaskerom 1.et. Vaskerommet er ikke bygd som fullverdig våtrom, det er bla. ikke sluk her men det er montert vannstopper. Malte plater på vegger, malte gulvfliser, malt panel i tak. Stor innredning med skyllekum. Dør ut. Bom (tomrom under) på gulvflisene. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Det er ikke boret her.

Vaskerommet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder og at det ikke er sluk her. Vaskerommet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke kan brukes fortsatt som det har blitt brukt.

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

KJØKKEN

Malte vegger, parkett på gulv, malt panel i tak. Hvit innredning fra ca. 2004 i følge tidligere eier. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Heltre benkeplater. Ventilator går over tak, ny motor på taket desember 2022. Fliser mellom over og underskaper.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør inne i kobber. Stoppekran på vaskerom og ute. Vannmåler i krypkjeller. Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk. Varmtvannstank på ca. 200 liter på vaskerommet av nyere dato. Det er ikke sluk her, montert vannstopper.

Naturlig ventilasjon, mangler i noen rom.

Varmepumpe fra ca. 2009.

Varmekabler i gang/hall og to bad.

Downlights i gesimkasser ute og loftstue fra 2020.

El.skapet står på vaskerommet. 50 amp hovedsikring, 15 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Nytt innhold i skapet 2021, dette har eiere dokumentasjon på.

6 kg brannslukningsapparat fra 2021.

Røykvarslere er i orden.

TOMTEFORHOLD

Hele huset står sannsynligvis på fjell.

Ukjent angående drenering, muligens ingen.

Lettklinkermur.

Kommunal vann og kloakk. Sannsynligvis originale rør fra huset og ut.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	196 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	164 m ²
Totalpris	5 200 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	98	98	0
2. Etasje	66	66	0
Sum	164	164	0
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	27	0	27
Sum	27	0	27
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	5	0	5
Sum	5	0	5

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 500 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

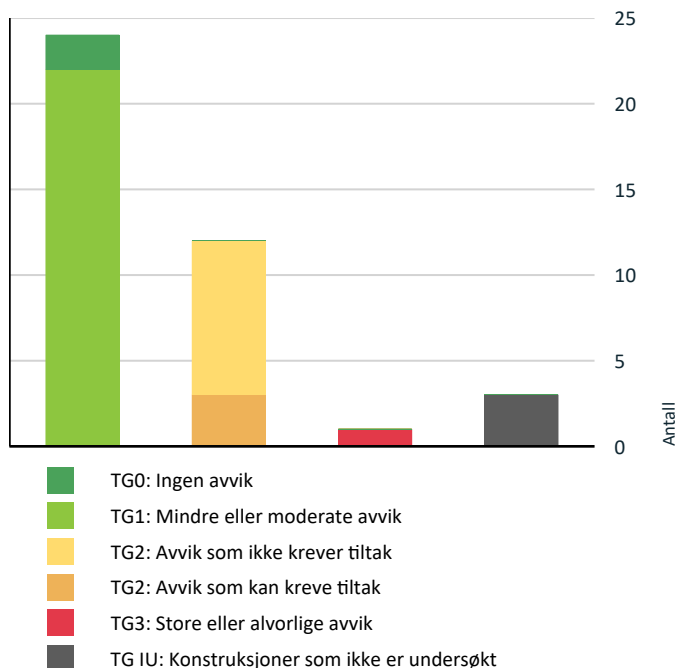
[Gå til side](#)

Lovlighet

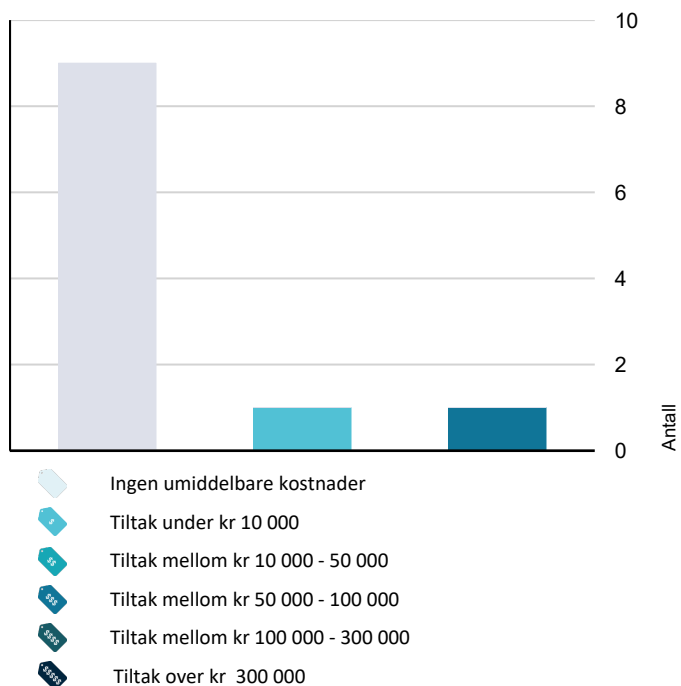
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Mangler snøfangere på deler av taket.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Det er ikke ventiler i alle rom.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Noe knirk enkelte steder.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Måling rett over 100 Bq/m3.



Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er begrenset tilgang til hele kryp kjelleren.

Det er ikke tilgang til mesteparten av kryp kjelleren.

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

Det er påvist andre avvik:

Stort sett rett gulv utenfor dusjsone.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Foreligger ingen dokumentasjon.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Foreligger ingen dokumentasjon.

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1983

Kommentar
Tatt ut ved sist salg

Standard

Eiendommen består av enebolig på 1,5 plan, en garasje og et lite uthus. Huset har en bra standard. Kjøkken med integrert utstyr fra ca. 2004. To normalt utstyrte bad. Terrasse på ca. 55 m², treplating i gavl på ca. 24 m² og balkong på ca. 4,5 m².

Vedlikehold

Huset er bra vedlikeholdt. Taktekke med renner og beslag er fra 2021. To vegger er kledd om 2019. Det meste av ytterdører og vinduer er fra 2019-2021. Terrasse fra 2019, treplating fra 2022. Overflater inne er stort sett pusset opp/nye i senere år. Krypjkjeller bortsett fra den lille i gavl øst er ikke sjekket pga. manglende tilgang.

UTVENDIG

Taktekking

TG 0

Originale kryssfinerplater, sløyfer, lekter og betongtakstein fra 2021.

Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. Luftehatt med moter + en annen luftehatt. Stigetrinn. Mangler snøfangere bakkant og noe på inngangsside. Alt nytt 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler snøfangere på deler av taket.

Tiltak

- Andre tiltak:

Sette opp snøfangere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

TG 1

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 15 cm mineralull. Stående trekledning. Sør og vestvegg er kledd om 2019, samt oppløft 2020. Stort sett original kledning ellers.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Saltak. Kryssfinerplater til undertak. Isolert med mineralull. Bra utluftet.

Vinduer

TG 1

Originale vinduer nord 1.et. med trelags isolerglass. Nye vinduer mot sør, øst og vest 1.et. 2019 + vinduer 2.et. sør og vest 2019, de mot øst 2.et. er fra 2020. Takvindu fra 2021 på bad 2.et. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Dører

TG 1

Inngangsdør fra 2007 med trelags isolerglass. Heve/skyvedør i stue fra 2006 med tolags isolerglass. Terrassedør 2.et. fra 2019 med tolags isolerglass. Malt inngangsdør med tolags isolerglass på vaskerommet. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrasse mot sør fra 2019 på ca. 55 m².

Plating på 24 m² mot vest fra 2022.

Balkong i 2.et. på ca. 4,5 m². Nye terrassebord og rekkverk 2020.

Utvendige trapper

TG 1

Skiferlagt plating og trapp ved inngang. Rekkverk med stående sprett. Inngangen er overbygget.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Overflater i så og si alle rom er pusset opp/nye de senere år. Malt tapet og malerstrie på vegger. Malte gulvfliser, parkett og laminat på gulver. Panel og malt panel i taker.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille i tre og lecaplank eller lignende. Noe knirk enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe knirk enkelte steder.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Radon

TG 2

Det er foretatt målinger 2022, det ble da målt årsmiddelverdier på 110 Bq/m³. Før anbefalte myndigheten tiltak når det var over 200 Bq/m³ nå har de gått ned til 100 Bq/m³.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Måling rett over 100 Bq/m³.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

I følge min mening.

Pipe og ildsted

TG 1

Dobbel elementpipe. Peisovn i stue fra 2020. Feieluke i stue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

Krypkjeller

TG 2

Liten krypkjeller gavt øst. Kan komme litt fukt inn langs fjellet, men det samler seg ikke.
Resten er ikke sjekket på grunn av manglende tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er ikke tilgang til mesteparten av krypkjelleren.

Tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Anbefaler tilgang til krypkjelleren så den kan holdes øye med.

Innvendige trapper

TG 1

Malt tretrapp mellom etasjer, rekkverk på ene siden.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1.et. Nytt 2007 i følge tidligere eier (endel er fra 2019, rørleggerarbeider som er utført da har fagmann gjort og eier har dokumentasjon på dette), foreligger ingen dokumentasjon ellers. Våtromsplater fra 2019. Fliser på gulv, malt panel i tak fra 2007. Dusjkabinett, wc og innredning 2019. Sluk under kabinettet, synlig smøremembran. Ingen sluk utenfor dusj. Stort sett rett gulv utenfor dusjsone, eier har montert list på terskel så vann ikke skal kunne renne ut fra badet. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Varmekabler, usikkert om disse er fra 2007. Ikke mulig og bore her.

Overflater vegger og himling

TG 1

Våtromsplater fra 2019. Malt panel i tak fra 2007.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv fra 2007. Ingen sluk utenfor dusj. Stort sett rett gulv utenfor dusjsone, eier har montert list på terskel så vann ikke skal kunne renne ut fra badet. Varmekabler, usikkert om disse er fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stort sett rett gulv utenfor dusjsone.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk under kabinettet, synlig smøremembran. Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Foreligger ingen dokumentasjon.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Dusjkabinett, wc og innredning 2019.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

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

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

! TG 3

Vaskerom 1.et. Vaskerommet er ikke bygd som fullverdig våtrom, det er bla. ikke sluk her men det er montert vannstopper. Malte plater på vegger, malte gulvfliser, malt panel i tak. Stor innredning med skyllekum. Dør ut. Bom (tomrom under) på gulvflisene. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Det er ikke boret her.

Vaskerommet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder og at det ikke er sluk her. Vaskerommet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke kan brukes fortsatt som det har blitt brukt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

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

2. ETASJE > BAD

Generell

Nytt 2007 i følge tidligere eier, foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt panel i tak. Badekar med dusj, wc og innredning med vask. Plasts luk under badekaret med synlig smøremembran. Bra fall på gulv. Varmekabler, eier har dokumentasjon på disse. Ventilasjon i takvindu, tilluft i dør. Downlights. Boret i hall, så bra ut.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Fliser på vegger, malt panel i tak.

Overflater Gulv

! TG 1

Fliser på gulv. Bra fall på gulv. Varmekabler, eier har dokumentasjon på disse.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Plasts luk under badekaret med synlig smøremembran. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Foreligger ingen dokumentasjon.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Badekar med dusj, wc og innredning med vask.

Ventilasjon

! TG 1

Ventilasjon i takvindu, tilluft i dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er foretatt i loftstuen uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Malte vegger, parkett på gulv, malt panel i tak. Hvit innredning fra ca. 2004 i følge tidligere eier. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Heltre benkeplater. Ventilator går over tak, ny motor på taket desember 2022. Fliser mellom over og underskaper.

Avtrekk

! TG 1

Ventilator går over tak, ny motor på taket desember 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Vannrør inne i kobber. Stoppekran på vaskerom og ute. Vannmåler i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon, mangler i noen rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke ventiler i alle rom.

Tiltak

- Andre tiltak:

Sette inn ventiler etter behov.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på ca. 200 liter på vaskerommet av nyere dato. Det er ikke sluk her, montert vannstopper.

Andre installasjoner

TG 1

Varmepumpe fra ca. 2009.

Varmekabler i gang/hall og to bad.

Downlights i gesimkasser ute og loftstue fra 2020.

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.

El.skapet står på vaskerommet. 50 amp hovedsikring, 15 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Nytt innhold i skapet 2021, dette har eiere dokumentasjon på.

- 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

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Nytt innhold i el.skapet 2021. Har dokumentasjon.

- 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

- Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

- 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

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

Ja

- 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?

Ukjent

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

6 kg brannslukningsapparat fra 2021. Røykvarslere er i orden.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hele huset står sannsynligvis på fjell.

Drenering

! TG IU

Ukjent, muligens ingen.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Lettklinkermur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Kommunal vann og kloakk. Sannsynligvis originale rør fra huset og ut.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1984

Kommentar

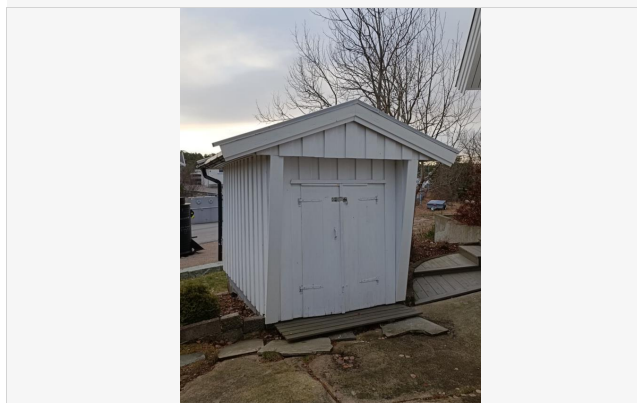
Tatt ut ved sist salg

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Nytt betongdekke 2017 i følge tidligere eier. Leca ringmur. Stående trekledning. Noe ny kledning 2021. Saltak med pappshingel, nye vindskier med toppbord 2021. Vedlikeholdsfri leddport med el.åpner. Elbil lader.

Vedlikehold

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1992

Kommentar

Byggeår er antatt

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Lettklinkermur. Stående kledning. Saltak med pappshingel. Renner og nedløp i stål. Dobbel labankdør. Et rom, lagerplass.

Vedlikehold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

164 m²/164 m²

Enebolig: Gang, Kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, 2 Stuer, 4 Soverom

Andre bygg: Garasje, Uthus
Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 500 000

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

5 200 000

Konklusjon markedsverdi

5 200 000

Markedsvurdering

Taksten er satt ut fra størrelse, beliggenhet og stand. Det er også sett på hva andre eiendommer er omsatt for i området.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sika 10 ,1684 VESTERØY 143 m ² 2014 4 sov	25-09-2022	5 900 000	5 875 000	0	5 875 000	41 084
2 Stormmusbrinken 40 ,1684 VESTERØY 238 m ² 1987 6 sov	26-08-2021	8 900 000	8 550 000	0	8 550 000	35 924
3 Sika 14 ,1684 VESTERØY 103 m ² 2010 3 sov	02-09-2020	3 550 000	3 550 000	0	3 550 000	34 466
4 Sika 4 ,1684 VESTERØY 105 m ² 2010 3 sov	12-06-2019	3 600 000	3 550 000	0	3 550 000	33 810
5 Enghagen 8 ,1684 VESTERØY 133 m ² 1992 4 sov	11-04-2022	4 350 000	4 200 000	0	4 200 000	31 579
6 Enghagen 8 ,1684 VESTERØY 133 m ² 1992 4 sov	14-02-2021	4 100 000	4 000 000	0	4 000 000	30 075
7 Nesebakken 9 ,1684 VESTERØY 127 m ² 1964 2 sov	31-10-2021	3 950 000	3 800 000	0	3 800 000	29 921

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Dette er ikke sjekket. Kommer frem i salgsoppgave.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0

Teknisk verdi bygninger

Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 400 000

Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	100 000

Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 520 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	98	98	0	Gang/hall, Kjøkken , Bad , Vaskerom , Stue	
2. Etasje	66	66	0	Loftstue , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	
Sum	164	164	0		

Kommentar

Hva som er beregnet som Primærrom og Sekundærrom fremkommer av oppsettet over. Arealer er målt uten hensyn til byggeforskriftene eller plan og bygningsloven.

Det er bruken av rommet på taksttidspunktet som avgjør om det defineres som primærrom (p-rom) eller sekundærrom (s-rom). Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	27	0	27		Garasje
Sum	27	0	27		

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	5	0	5		Bod
Sum	5	0	5		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2023	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Jan-Roger Skognes	Kunde
	Magnus Winter Hansen	Megler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3011 HVALER	49	266		0	1087 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Stormmusbrinken 6

Hjemmelshaver

Skognes Jan-Roger, Haraldsen Maria Veronica,
Grindberg Unni

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk. Kort vei til barnehage. Kort vei til vannet med fine bademuligheter. Eier har rett til båt plass i sameie noe nedenfor eiendommen. Fine turområder. Bussforbindelse.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket.

Om tomten

Steinlagt gårdsplass. Noe skifer mellom hus og garasje. Noe granittblokker i grense tomt. Plen, busker, trær og bed, noe naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 470 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	31.01.2023	Sjekket	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnnhold 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/HK9440>

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