

Tilstandsrapport

Valenveien 282 , 9930 NEIDEN

SØR-VARANGER kommune

Gnr. 3, Bnr. 22

Markedsverdi

2 200 000

Areal (BRA): Enebolig 100 m², Uthus 11 m², Badstue 11 m²



Befaringsdato: 06.07.2022

Rapportdato: 05.09.2022

Oppdragsnr: 14652-10275

Referansenummer: SU1171

Autorisert foretak: Takstmann I. Andersen

Vår ref: Konrad Øyvind
Buljo



Gyldig rapport
05.09.2022

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.



Ingvald Andersen

Ingvald Andersen
Uavhengig Takstmann
05.09.2022 | VARANGERBOTN

Takstmann I. Andersen
Skoleveien 15
971 59 254

Rapportansvarlig
Ingvald Andersen
Uavhengig Takstmann
post@takstmann-andersen.no
971 59 254

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

Boligen har noen avvik, det er ikke behov for noe straks tiltak, men som kan utføres etter hvert. Hva som skal prioriteres må være opp en eventuell kjøper å vurdere. Tiltak som bør påberegnes. JFr med rapportsammendrag.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekking av pappshingel. Alder fra 2015.
Det er ikke montert takrenner i boligen.
Hovedkonstruksjon er med laftet plank i hoveddel og bindingsverk konstruksjoner i vindfang delen.
Utvendige fasader er kledd med liggende trepanel.
Ny panel, asfaltplater og vindtetting på nordveggen, arbeider er utført i 2019.
Plassbygde takstoler opplagret på takåser, undertak av taktribord.
Adkomst via plassbygd luke i himling. Kaldloftet er kontrollert fra lukeåpning.
Skråtak over vindfang, skal være med luftet konstruksjoner mellom undertak og isolasjon.
Dette er ikke kontrollert.
Vinduer med trekarm og 2-lags glass, nytt vindu i soverom fra 2017. Enkelte vinduer med koblet glass fra byggeåret.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Levetidstabell fra Byggforskserie 700.320
Teak ytterdør. Altandør i stua.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Levetidstabell fra Byggforskserie 700.320

Veranda av impregnert treverk, med adkomst fra stua og bakkeplan. Trekkverk med høyde på ca 90 cm.
Normal tid før beising/maling av impregnert tre er 2 - 6 år.
Levetidstabell fra Byggforskserie 700.320
Trapp av impregnert tre i forbindelse med inngang, rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Heltre gulvbord.
Vegger: Tapet, panel og smartpanel.
Himlinger: Smartpanel (2017) og trepanel.
Overflater er godt vedlikeholdt, alder er noe varierende.
Ene soverommet på loftet er under rehabilitering, arbeider er ikke ferdigstilt.
Bjelkelag av tre mellom etasjene.
Boligen er oppført før det kom om krav til radonsperre i alle nye boliger.
Pipe av betong, feieluke i kjeller.
Kryprom under bolig med adkomst via luke i grunnmur. Ujevn høyde i kryprom, plast mot grunn mangler.
Kjellerlem med delvis takoverbygg over luka.
Rom for varmtvannstank, vannpumpe og stoppekran.
Trapp av lakkert heltre mellom etasjene.
Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Gulv med keramiske fliser, sluk og varmekabler.
Himling med smartpanel og spotter. Vegger er kledd med våtromsplater. Innredning med helstøpt servant, overskap og speil. Vegg montert dusj med dusjveger, opplegg for vaskemaskin og gulvmontert toalett. Naturlvtrekk via vifte montert i vegg.
Dokumentasjon på el. arbeider og VVS-installasjoner, men mangler dokumentasjon overflatearbeider og membran.
Himling med smartpanel og spotter. Vegger er kledd med våtromsplater.
Badet har flislagt gulv og varmekabler. Det ble det målt ca 1,5 cm fall fra døra og frem til sluk.
Plastsluk antatt fra 2017, og smøremembran uten fremlagt dokumentert utførelse.
Innredning med helstøpt servant, overskap og speil. Vegg montert dusj med dusjveger, opplegg for vaskemaskin og gulvmontert toalett.
Naturlig avtrekk med ventil i veg.
Kjøkkeninnredning ligger mot vegg med våtsoner i badet. Rør gjennom vegg mot kjøkken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminert benkeplate med nedfelt vask. Kitchen wall plater mellom skapene.
Integrert stekeovn og induksjonstopp.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av kobber. Hovedstoppekran i kjeller.

Sanitærinstallasjonen er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring tyder på at hele sanitærinstallasjonen må skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armatur og varmtvannsbereder skiftes oftere. Avløpsrør av plast. Naturlig avtrekk med ventiler i vegg og spalteventiler i enkelte vinduer. Oppvarming er basert på strøm med panelovner, vedovn og varmekabler i enkelte gulv. Funksjoner er ikke kontrollert. 200 liters varmtvannstank. Sikringsskap med automatsikringer. Brannvarslere og brannslukningsutstyr i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av løse masser. Byggegrunn er ikke kontrollert. Naturlig drenering med drenerende masser mot grunnmur, ny drenering med drenerende masser mot sydøst fra 2015. Resten av drenering er fra byggeåret. Grunnmur av betong. Ny fundament og grunnmur av leca mot syd utført i 2016. Lett skrående terreng område rundt bolig, det er gode avrenningsforhold fra grunnmur. De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll. Vurderingen er basert på alder, som er opplyst å være fra 1966. 50 år har vært sett på som rimelig, teknisk levetid for vann- og avløpsledninger. Ledninger av god kvalitet kan imidlertid fungere tilfredsstillende i langt over hundre år. Septiktank av glassfiber. Reguleringsplan for hyttetomter ferdig stilt i 2015. Opparbeidet og tinglyst stor parkeringsplass ved enden av veien til hytteeiere. Klargjort for oppføring av garasje.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	122 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	100 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. Etasje	47	47	0
1. Etasje	53	53	0
Sum	100	100	0
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	11	0	11
Sum	11	0	11
Badstue			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	11	11	0
Sum	11	11	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke undersøkt med kommunen om dette bygget er byggemeldt. Tegninger er ikke fremlagt.

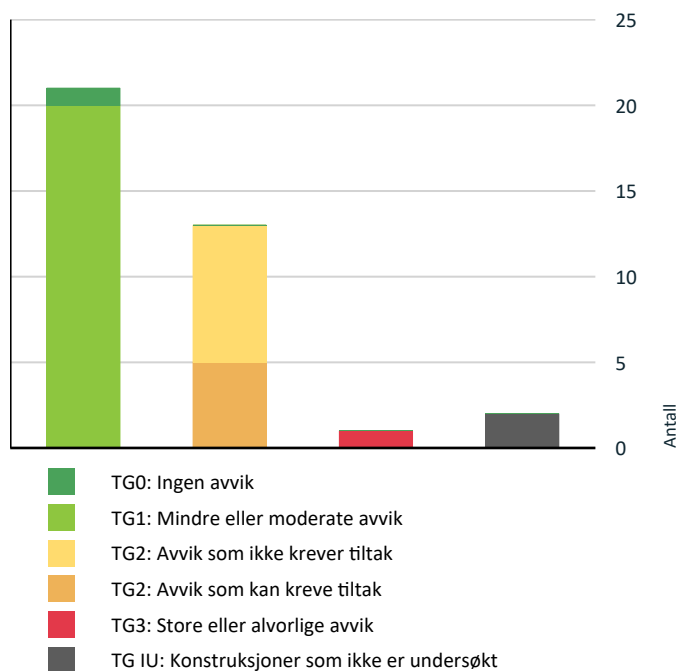
Badstue

- Det foreligger ikke tegninger

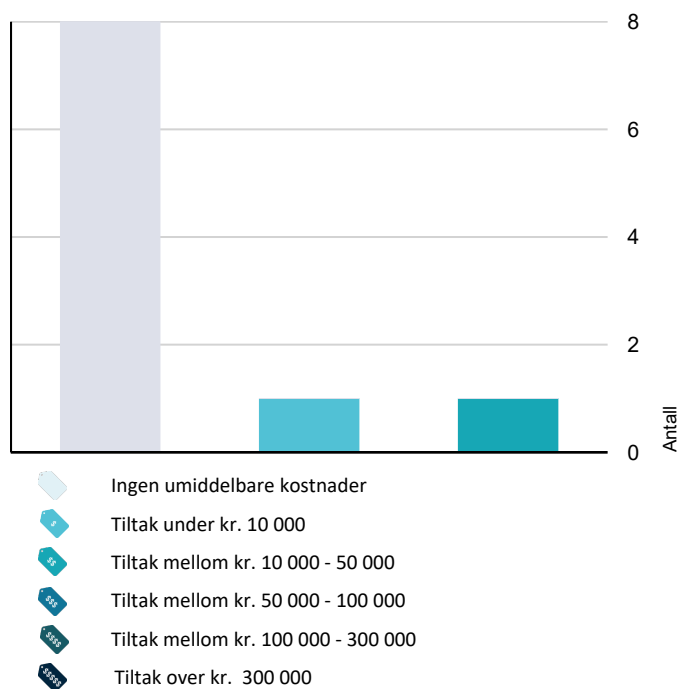
Det er ikke undersøkt med kommunen om dette bygget er byggemeldt. Tegninger er ikke fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle bygningsdeler er i kontinuerlig aldring fra ny tilstand. Forventet levetid er angitt under levetidsbetraktninger for enkelte bygningsdeler. I mange tilfeller kan levetiden være både lengere og kortere enn antatt i forhold til levetidstabellen. Dette henger sammen med type bruk og hyppighet, vedlikehold, utførelse, kvalitet på bygningsdeler og geografisk plassering. Normalt vil konstruksjonene være bygget opp etter gjeldende forskrifter og brannkrav for byggeåret.

Det er viktig å merke seg at selger i de fleste tilfeller gir opplysninger om årgang på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysning til takstmannen vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Det forutsettes at bygningen har offentlig godkjenning, dette er noe som ikke er kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert takrenner.



Kostnadsestimat : Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Byggegrunn

[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 ble ikke registrert lufting i nedre kant mot grunnmur. Lufting skal sørge for uttørking av underliggende konstruksjoner bak paneling.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Avvik i etasjeskille ble målt med Bosch GCL 2-15 kombilaser. Det ble målt avvik på ca 4 cm i stua og ca 3,5 cm i soverom som er under oppussing i 2. etasje. TG 2 kommer automatisk ved skjevheter målt over 20 mm. Det er ikke nødvendig med strakstiltak og det er heller ikke påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan avretting av gulv vurdere som tiltak.

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Nordveggen er skjev og har sprekker

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Utvendig vises det at det er nedbøy i midten av taket på begge sider.
En del fuktmerker i taktroa, antatt etter tidligere taklekkasjer.

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Pipeløp er ikke kontrollert, feieluke i kjeller.

 **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
Det er manglende fuktsperre på bakken.

 **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
TG 2 kommer automatisk når det er åpning mellom opptrinn over 10 cm.

 **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt.

 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran og utførelse.

 **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt.

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1954

Standard
Varierende

Vedlikehold
Varierende

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Tekking av pappshingel. Alder fra 2015.

Alder: 2015

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

! TG 3

Det er ikke montert takrenner i boligen.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert takrenner.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takrenner bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Veggkonstruksjon

! TG 2

Hovedkonstruksjon er med laftet plank i hoveddel og bindingsverk konstruksjoner i vindfang delen. Utevendige fasader er kledd med liggende trepanel.

Ny panel, asfaltplater og vindtetting på nordveggen, arbeider er utført i 2019.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke registrert lufting i nedre kant mot grunnmur. Lufting skal sørge for uttørking av underliggende konstruksjoner bak paneling.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør etableres luftespalte i nedkant av paneling.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Plassbygde takstoler opplagret på takåser, undertak av taktrobord. Adkomst via plassbygd luke i himling. Kaldloftet er kontrollert fra lukeåpning. Skråtak over vindfang, skal være med luftet konstruksjoner mellom undertak og isolasjon. Dette er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig vises det at det er nedbøy i midten av taket på begge sider. En del fuktmerker i taktoa, antatt etter tidligere taklekkasjer.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er ikke nødvendig noe strakstiltak, men avvikene bør holdes under oppsikt.

Vinduer

! TG 1

Vinduer med trekarmen og 2-lags glass, nytt vindu i soverom fra 2017. Enkelte vinduer med koblet glass fra byggeåret.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Levetidstabell fra Byggforskserie 700.320

Alder: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

! TG 1

Teak ytterdør. Altandør i stua.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Levetidstabell fra Byggforskserie 700.320

Alder: 1993

Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Veranda av impregnert treverk, med adkomst fra stua og bakkeplan. Trerakkverk med høyde på ca 90 cm.

Normal tid før beising/maling av impregnert tre er 2 - 6 år.

Levetidstabell fra Byggforskserie 700.320

Utvendige trapper

! TG 1

Trapp av impregnert tre i forbindelse med inngang, rekkverk av tre.

Alder: 2021

Kilde: Eier

INNSENDIG

Overflater

! TG 1

Gulv: Heltre gulvbord.

Vegger: Tapet, panel og smartpanel.

Himlinger: Smartpanel (2017) og trepanel.

Overflater er godt vedlikeholdt, alder er noe varierende.

Ene soverommet på loftet er under rehabilitering, arbeider er ikke ferdigstilt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Bjelkelag av tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik i etasjeskille ble målt med Bosch GCL 2-15 kombilaser. Det ble målt avvik på ca 4 cm i stua og ca 3,5 cm i soverom som er under oppussing i 2. etasje. TG 2 kommer automatisk ved skjevheter målt over 20 mm. Det er ikke nødvendig med strakstiltak og det er heller ikke påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan avretting av gulv vurdere som tiltak.

Tiltak

- Andre tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

! TG 2

Boligen er oppført før det kom om krav til radonsperre i alle nye boliger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

! TG 2

Pipe av betong, feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pipeløp er ikke kontrollert, feieluke i kjeller.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kontroll av pipa bør utføres av det lokale branntilsynet.

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 2

Kryprom under bolig med adkomst via luke i grunnmur. Ujevn høyde i kryprom, plast mot grunn mangler.
Kjellerlem med delvis takoverbygg over luka.
Rom for varmtvannstank, vannpumpe og stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Innvendige trapper

TG 2

Trapp av lakkert heltre mellom etasjene.



Trapp opp til 2. etasje.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

TG 2 kommer automatisk når det er åpning mellom opptrinn over 10 cm.

Tiltak

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

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Gulv med keramiske fliser, sluk og varmekabler. Himling med smartpanel og spotter. Vegger er kledd med våtromsplater. Innredning med helstøpt servant, overskap og speil. Vegg montert dusj med dusjveger, opplegg for vaskemaskin og gulvmontert toalett. Naturlvtrekk via vifte montert i vegg. Dokumentasjon på el. arbeider og VVS-installasjoner, men mangler dokumentasjon overflatearbeider og membran.

Alder: 2017

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Himling med smartpanel og spotter. Vegger er kledd med våtromsplater.

Alder: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innhent dokumentasjon hvis dette er mulig.

Overflater Gulv

TG 2

Badet har flislagt gulv og varmekabler. Det ble det målt ca 1,5 cm fall fra døra og frem til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innhent dokumentasjon hvis dette er mulig.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk antatt fra 2017, og smøremembran uten fremlagt dokumentert utførelse.

Alder: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran og utførelse.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

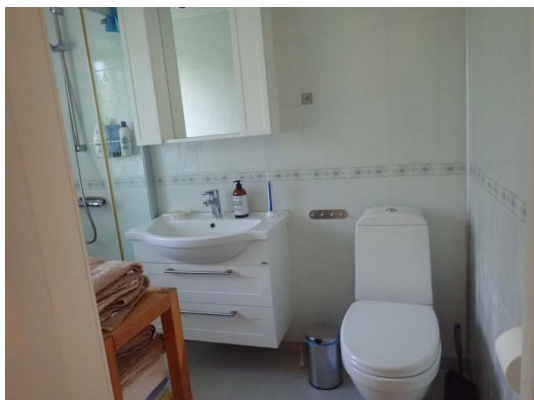
Innhent dokumentasjon hvis dette er mulig.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredning med helstøpt servant, overskap og speil. Vegg montert dusj med dusjveger, opplegg for vaskemaskin og gulvmontert toalett.



Bad



Bad

Alder: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innhent dokumentasjon hvis dette er mulig.

Ventilasjon

TG 1

Naturlig avtrekk med ventil i veg.

Alder: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Kjøkkeninnredning ligger mot vegg med våtsoner i badet. Rør gjennom vegg mot kjøkken.

Alder: 2017

Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask. Kitchen wall plater mellom skapene. Integreert stekeovn og induksjonstopp.

Alder: 2017

Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkken



Kjøkken

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

! TG 1

Vannrør av kobber. Hovedstoppekran i kjeller.

Sanitærinstallasjonen er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring tyder på at hele sanitærinstallasjonen må skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armatur og varmtvannsbereder skiftes oftere

Alder: 2017

Kilde: Eier

Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrør av plast.

Alder: 2017

Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Naturlig avtrekk med ventiler i vegg og spalteventiler i enkelte vinduer.

Varmesentral

! TG 1

Oppvarming er basert på strøm med panelovner, vedovn og varmekabler i enkelte gulv. Funksjoner er ikke kontrollert.

Varmtvannstank

! TG 1

200 liters varmtvannstank.



Varmtvannstank

Alder: 2017

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

! TG 1

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Branntekniske forhold

! TG 0

Brannvarslere og brannslukningsutstyr i begge etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

! TG IU

Byggegrunn av løse masser. Byggegrunn er ikke kontrollert.

Drenering

! TG 2

Naturlig drenering med drenerende masser mot grunnmur, ny drenering med drenerende masser mot sydøst fra 2015. Resten av drenering er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmur av betong. Ny fundament og grunnmur av leca mot syd utført i 2016.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Nordveggen er skjev og har sprekker

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Grunnmur mot nord bør skiftes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold

! TG 1

Lett skrående terreng område rundt bolig, det er gode avrenningsforhold fra grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll. Vurderingen er basert på alder, som er opplyst å være fra 1966. 50 år har vært sett på som rimelig, teknisk levetid for vann- og avløpsledninger. Ledninger av god kvalitet kan imidlertid fungere tilfredsstillende i langt over hundre år.

Alder: 1966

Kilde: Eier

Septiktank

! TG 1

Septiktank av glassfiber.

Alder: 2017

Kilde: Eier

Andre tomteforhold

! TG 1

Reguleringsplan for hyttetomter ferdig stilt i 2015. Opparbeidet og tinglyst stor parkeringsplass ved enden av veien til hytteiere. Klargjort for oppføring av garasje.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Byggeår
2017

Kommentar

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

Beskrivelse

Frittliggende uthus er oppført med konstruksjoner av tre, liggende utvendig paneling. Punktfundamentert under. Plassbygde takstoler, med undertak av taktrobord. Stål teknet yttertak. Gulv av heltre. Plassbygd 2-fløy dør.

Badstue



Byggeår
1954

Kommentar

Standard
Eldre

Vedlikehold
Normal

Beskrivelse

Frittliggende badstue med avkledingsrom med konstruksjoner av laftet plank. Grunnmur av betong. Plassbygde takstoler, antatt med undertak av taktrobord. Papp teknet yttertak.

Innvendige vegger og himling av panel. Gulv av heltre. Nye bjelker og gulv. Våtromsbelegg i badstua.

Badstua varmes opp med vedfyrt badstueovn, stålppe med integrert vanntank.

Badekulp i bekken ved badstua.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

100 m²/100 m²

Trapperom, 3 Soverom, Stue, Kjøkken, Bad, Vindfang, Bod, Badstue

Andre bygg: Uthus, Badstue

Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 2 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 2 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 200 000

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

Markedsvurdering

Taksten omhandler enebolig med tilleggs bygninger. Arealene på boligen er fordelt over to plan, Boligen fremstår med noe varierende tilstand og vedlikehold.

Eiendommen har beliggenhet i Valen i Bugøyfjord, og har nærheten til store utmarksområder som gir mulighet til jakt, fiske og turformål.

Det er de vurderingene er lagt til grunne, for verdisetting av denne eiendommen. Markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked.

Beskrevne eiendom antas å være attraktiv i markedet og kurant å omsette.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter.	Kr.	1 500
Forsikring.	Kr.	12 949
Strøm og oppvarming. Estimert sum.	Kr.	14 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 750 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	50 000

Badstue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Badstue	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 850 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Salg av ledig hyttetomt er tatt med i tomteverdien. Antatt markedsverdi på hyttetomta er satt til kr. 250 000,-

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)

Kr.

2 350 000

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 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)
2. Etasje	47	47	0	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
1. Etasje	53	53	0	Stue , Kjøkken , Bad , Vindfang	
Sum	100	100	0		

Kommentar

Takhøyde i tilbygg med vindfang er på 2,05 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny utvendig trapp.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	11	0	11		Bod
Sum	11	0	11		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke undersøkt med kommunen om dette bygget er byggemeldt. Tegninger er ikke fremlagt.

Kommentar:

Badstue

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	11	11	0	Badstue	
Sum	11	11	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke undersøkt med kommunen om dette bygget er byggemeldt. Tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
06.7.2022	Ingvald Andersen Konrad Øyvind Buljo	Takstmann Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5444 SØR-VARANGER	3	22		0	81915.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Valenveien 282

Hjemmelshaver

Buljo Konrad Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en beliggenhet i Valenveien 282, i Bugøyfjord i Sør-Varanger kommune. Ca. 1,5 km fra E6. Fritidsboligen ligger fint til i terrenget, med flott utsikt mot Bugøyfjord, har nærhet til sjøen, jakt, fiske og friluftsområder.

Adkomstvei

Adkomst via Valenveien som er en kommunal vei. Boligen ligger nesten helt i enden av veien.

Tilknytning vann

Privat vannverk fra bekk via pumpe og trykktank.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg via septiktank med slamavskiller og infiltrasjon i grunn. Anlegget er ikke kontrollert.

Regulering

Eiendommen er regulert til spredt bebyggelse eneboliger og fritidsboliger. Eiendommen ligger i et LNFR-område.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer i område rundt bolig, resten av enedommen er naturtomt. Fisk i bekken ved badstua. Eiendommen betegnes som LNRF-område og er forkortelse for Landbruks-, natur- og friluftsområder. Klargjort for oppføring av garasje på eiendommen. Reguleringsplan for 6 stk hyttetomter ferdig stilt i 2015. Kun en tomt igjen, gjelder H5.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold anmerkes utover allerede registrerte forhold

Kommuneplan

Kommuneplan 2012-2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1976

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.07.2022		Innhentet	0	Nei
Eier	15.07.2022		Innhentet	0	Nei
Situasjonskart	15.07.2022		Innhentet	0	Nei
Reguleringsplaner	15.07.2022		Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	15.07.2022		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 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/SU1171>

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