





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kjølbergvegen 6, 4200 SAUDA
 SAUDA kommune
 # gnr. 28, bnr. 164

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 14.05.2024

Rapportdato: 14.06.2024

Oppdragsnr.: 20159-1254

Referansenummer: GL1623

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Mats



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

Ivar Johs. Handeland

Ivar Johannes Handeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takstmann-handeland.no
479 06 276



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

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

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



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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med sokkeletasje og loft fra 1947. Utvendig ble tak skiftet til aluminiumsplater med panneprofil rundt 2005. Vinduer ble skiftet i år 2000 og då mest sannsynlig kledning også. Kledningen har noe slitasje som bør utbedres. Innvendig er mesteparten av boligen pusset opp mellom 2000-2015 med bla nytt sanitært og elektrisk røropplegg, nytt kjøkken og bad, panelplater, laminatgulv, fliser etc. Men etter 10-15 års bruk, er det blitt en del slitasje Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon. Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takrenner og nedløpsrør i plast fra tidlig 2000-tall Det ble avdekket noen kledningsbord med fukt og råteskader som bør skiftes ut. Listverk rundt dør og vindu mangler beslag over vannbord og har noen skjevheter. Veggene er isolert, har lufting og museband. Det er valmet takkonstruksjon. Alt er innkledt, ingen inspeksjonsluke i takkonstruksjon, og det er derfor ikke undersøkt. Vinduer ble skiftet i 2000. Mulig at kjellervinduer er noe eldre. Tilstanden på alle vinduer er ok. Hovedytterdører med glass, noen små skader i karmen. Balkongdøren har ok tilstand. Døren er fra 2000. Malt kjellerdør, ok. Stor terrasse rundt tre sider på bygget. Terrassebord har tette aluminiumsplater under. Under er det etablert bod. Rekkverk med plater på innsiden. Dette er noe løst og bør festes. bedre. Gulvet har stor slitasje og bør overflatebehandles.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Trepanel på loft og ferdigmalte plater vegg/og tak både i 1. etasje og i kjeller. Avdekket litt sot-utslag i tak over ovn i stuen. Laminat på de fleste gulv, har noe slitasje/kuving i skjøter. På kjøkken, i gang nede og toalett ligg det fliser. Målt 15 mm avvik i gang, 10 mm i stuen og 5 mm på kjøkken. Det ble avdekket litt knirk i gangen oppe. Det var ikke krav til radonsperre eller radonmålinger når boligen ble oppført. Det er tre ildsteder. Ett nede i gang i kjeller, ett oppe i gang og ett i stuen. Jøtul peisovn i stue, Andersen i gang oppe og kjeller er ukjent. Alle er av nyere dato. Alle har ok tilstand. Under 15 % ved hulltaking i kjellervegg på soverom. Avvik i fliser på gang i kjeller. Der er det bom. (mangler lim) ved en overgang ved siden av ovn, en høydeforskjell. Det er to trapper. Mangler håndrekke, ellers ok. Malte dører. Det er noe overflateskader.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i kjeller: Malt strie på vegger og fliser på gulv. Malt strie på vegg. Det har litt overflateskader i strien og noen fuktskader. Vegger bør undersøkes nærmere for event. fuktskader. Det er fotlister på badet, noe som er unormalt. Listene har en del overflateskader. Det er flatt gulv og ingen fall mot sluk. Det er tre plast-sluker. En under dusj, en under badekar og en ved varmtvannstank. Det mangler membran !! Noe som ikke er bra. Våtsoner og overgang gulv/vegg er spesielt utsatt. Mulig av ventilasjonsvifte er defekt ? Det er boret hull i skillevegg på soverom bak dusjkabinett. Ingen avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte hvite fronter i kjøkken, som har en god del overflateskader. Eier har opplyst at både stekeovn, micro og platetopp skal skiftes ut før salg. Avdekket fuktskader i benkeskap under vask.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etg. har fliser på gulv og på vegg. Ingen bom , tilstanden er tilfredsstillende. Skader på en dør, bl.a. feilmontert dørhåndtak og det er en løs lysbryter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Rør i rør sentralen for vann , er på bad/vaskerom.
Den har utløp i vegg.
Alder er ukjent. Innhent dokumentasjon på alder på varmpumpe
300 l VV-tank fra 2005. Vanntilkobling mellom varmtvannstank og vannsentral må utbedres grunnet lekkasje!!
Elektrisk anlegg med tavle med automatsikringer. Tidligere eier, før 2015, utbedret hele det elektriske anlegget, og kontroll ble foretatt av el-tilsyn i 2018/2019. Alle feil og mangler er utbedret, ifølge nåværende eier.
Eier monterer nye seriekobla røkvarslere i alle etasjer og nytt brannslukkingsapparat før salg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på antatt god byggegrunn.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Ifølge tidligere salgsoppgaver ble det gravd ned drens i begynnelsen av 2000-tallet.
35 cm bred grunnmur med sparestein som er pusset og malt.
Lett skrånende fra vei og ned til plen. Plenen er flat.
Utvendig vann og avløpsledninger er IKKE sjekket.
Det er også ukjent om/når de ble skiftet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

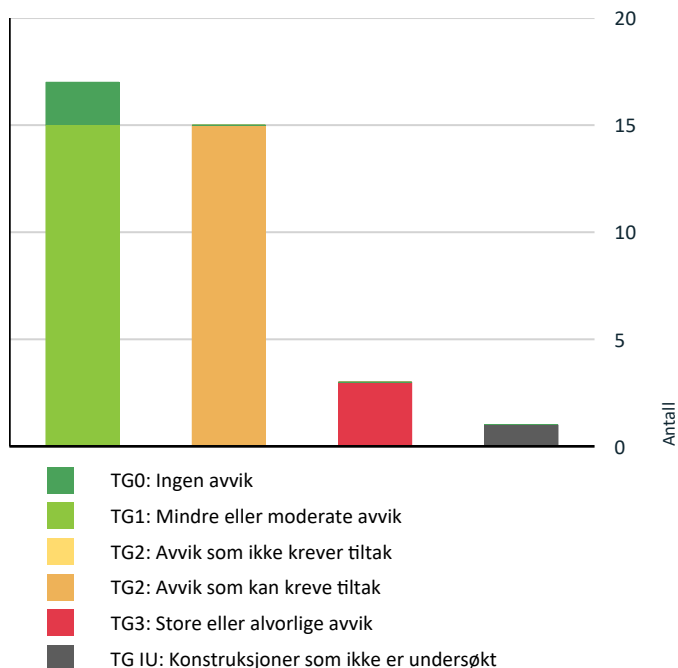
[Gå til side](#)

Enebolig

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

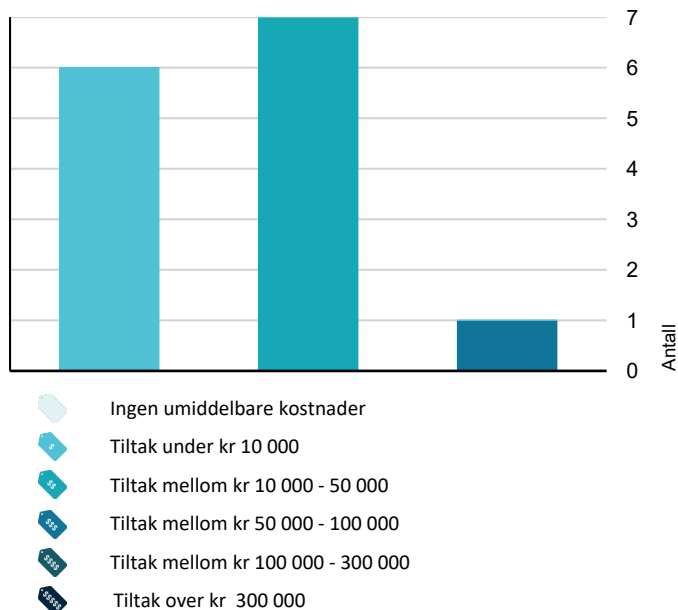
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler og trenger ikke å være beskrevet.
- Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldene på byggetidspkt.
- Arealene er oppmålt innvendig /BRA)
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet, lydmålinger o.l. i bygget eller vedr. termografering av bygget
- Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret ift. byggesøknad
- Ved besiktelse er det ikke mulig å dokumentere om det ligger fuktsperre i betonggulv eller hvor mye isolasjon som er brukt i gulv, vegger og tak. dersom tykkelse er oppgitt er det pga byggeskikk på byggetidspunkt.
- Det tas forbehold om skjulte feil og mangler i alle konstruksjoner som er innkledd. (gulv, vegger og tak)
- Det tas forbehold om eventuelle fukt, råte og skadedyrstifeller i skjulte konstruksjoner (gulv, vegger og tak)
- Det tas forbehold i lecamurer vedr. smuldring, oppløsning av mur

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](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1946

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

På taket ligger det aluminiumstak med panneprofil.
Ble montert tidlig 2000-tall

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i plast fra tidlig 2000-tall

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Kledning ble sannsynligvis skiftet på tidlig 2000-tall
Det ble avdekket noen bord med fukt og råteskader som bør skiftes ut.
Veggene er isolert, har museband og lufting.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

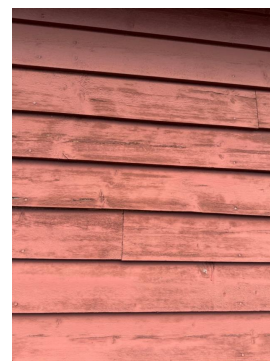
Det mangler bla beslag over vannbord
Kledningen har også noe fuktskader og malingslitasje

Konsekvens/tiltak

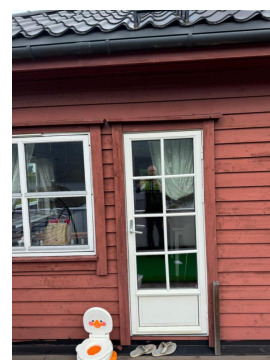
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør generelt sjekkes rundt dør og vindu med listverksbeslag, I tillegg bør det males og utbedres for fukt og tørkesprekker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Slitasje vegg



Skjevheter og manglende beslag over vannbord

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Det er valmet takkonstruksjon. Alt er innekledd, ingen inspeksjonsluke i takkonstruksjon, og det er derfor ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Skiftet i 2000. Mulig at kjellervinduer er noe eldre.
Det mangler beslag over vannbord
Det ble avdekket skader på vinduskarm på kjøkken

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler bla beslag over vannbord m.m.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

Hovedytterdører med glass, noen små skader i karmen. Balkongdøren har ok tilstand. Døren er fra 2000
Ok malt kjellerdør..

Årstall: 2000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse rundt tre sider på bygget. Terrassebord som har tette aluminiumsplater under. Under er det etablert bod. Rekkverk med plater på innsiden, tett rekkverk. Dette er noe løst og bør festes bedre. Gulvet har stor slitasje og bør overflatebehandles.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverket må festes bedre. Det anbefales å overflatebehandle gulvet på terrassen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

Inngangstrapp med 2 trinn i tre, noe slitt.
Trapp i hagen av brostein, mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp i hagen mangler rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

Overflater

Trepanel på loft og ferdigmalte plater vegg/og tak både i 1. etasje og i kjeller. Avdekket litt sot-utslag i tak over oven i stuen.
Laminat på de fleste gulv. Ble avdekket noe kuling i skjøter. På kjøkken, i gang nede og toalett er det fliser. Ble avdekket noen bom på kjøkken og gang.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det ble avdekket noe slitasje/skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt 15 mm avvik i gang, 10 mm i stuen og 5 mm på kjøkken. Det ble avdekket litt knirk i gangen oppe.

Radon

Det var ikke krav til radonsperre eller radonmålinger når boligen ble oppført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Det er tre ildsteder. Ett nede i gang på kjeller, ett oppe i gang og ett i stuen. Jøtul peisovn i stue, Andersen i gang oppe og kjeller er ukjent. Alle er av nyere dato. Alle har ok tilstand.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

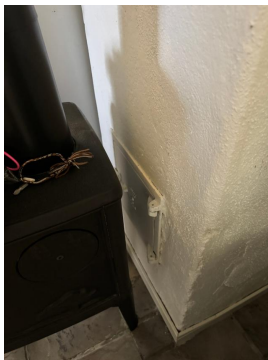
Det er krav at alle sider på en teglsteinspipe skal være synlig. Det er ofte veldig vanskelig å få til.

På gamle piper anbefales det alltid å senke ned ny pipeføring. Da unngår en dette kravet og bare 2 synlige sider er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Feiluke i kjeller

! TG 2 Rom Under Terreng

Under 15 % ved måling. Laminat på gulv samt fliser. Avvik i fliser på gang. Der er det bom. Det er en overgang ved siden av ovenn, en høydeforskjell.

Årstill: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

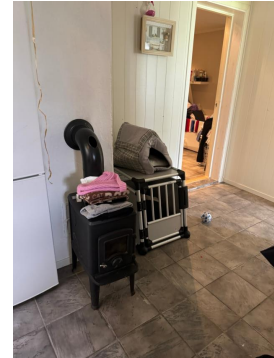
Bom under noen fliser og det kverer litt i skøyter på laminat.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feil og skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige trapper

Det er to trapper. Mangler håndreke, ellers ok.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige dører

Malte dører. Det er noe overflateskader.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Malt strie på vegger og fliser på gulv.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegg. Vegg har litt overflate/ fuktskader i strien. Det er fotlister på badet, noe som er unormalt. Listene har en del overflateskader.

Det malt strie i alle våtsoner bak dusj, vask, badekar osv. Det er usikkert om vegger er godt nok fuktsikret. Dette bør undersøkes nærmere.

Årstill: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Tilstandsrapport

Det ble bl.a. oppdaget fuktskader på vegg og list under rørsentral grunnet en lekkasje i et rør ved varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lekkasje i vannrør



KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flatt og har ikke fall til sluk.

Vurdering av avvik:

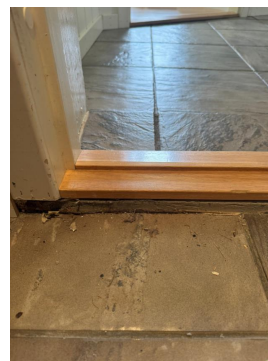
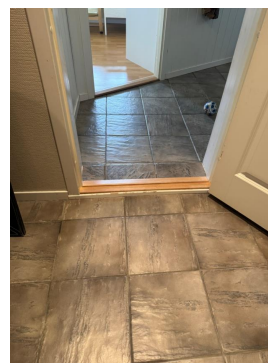
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørrterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke membran i våtrommet (bad/vaskerom). På grunn av at det ikke er membran, som er brettet opp mot dørrterskel, så kan i verste fall, vann renne ut på gang.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ingen membran brettet opp

KJELLER > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er tre plast-sluker. En under dusj, en under badekar og en ved varmtvannstank. Det mangler membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Selv om det er et kjellergulv, så er den største utfordringen gulv/vegg ved en eventuelle lekkasje. Det stilles også spørsmål til hvor fuktbestandige veggene er, da det er malt strie på veggene. Uegna materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtsonen bør undersøkes og nærmere, for det kan være fare for fukt i våtsoner. Det er ikke undersøkt, for alle våtsonene ligger på yttervegg, og det er ikke mulig eller tillatt å bore hull.

Tilstandsrapport



Ingen membran eller klemring

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ok tilstand på utstyr bad

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Defekt?

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Fant ikke bryter til den elektriske viften.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i soverom ved skillevegg bak dusjkabinett. Ingen avvik.



Hulltaking vegg soverom bad dusjkabinett

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Både glatte fronter og profilerte hvite fronter i kjøkken, som har en god del overflateskader. Eier har opplyst at både stekeovn, micro og platetopp skal skiftes ut før salg. Avdekket fuktskader i benkeskap under vask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er avdekket bom i fliser på kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ok tilstand.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Fliser på gulv og fliser på vegg. Det er bra, ingen bom ok tilstanden er tilfredsstillende. Skader på en dør, bl.a. feilmontert dørhåndtak og det er en løs lysbryter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Sentralen er på bad/vaskerom. Den har utløp i vegg.

TG 1 Avløpsrør

Tilstanden er ok.

TG 1 Ventilasjon

TG 1 Varmesentral

Alder er ukjent. Innhent dokumentasjon på alder.

TG 2 Varmtvannstank

Fra 2005. Vanntilkobling mellom varmtvannstank og vannsentral må utbedres grunnet lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rørsystemet mellom varmvannstanken og tilkoblingen må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg med tavle med automatsikringer. Tidligere eier, før 2015, utbedret hele det elektriske anlegget, og kontroll ble foretatt av el-tilsyn i 2018/2019. Alle feil og mangler er utbedret, ifølge nåværende eier.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Eier monterer nye seriekoble røykvarslere i alle etasjer og nytt brannslukningsapparat før salg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

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

Må avklares.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TG 1 Drenering

Ifølge tidligere salgsoppgaver ble det gravd ned drens i begynnelsen av 2000-tallet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

35 cm bred grunnmur med sparestein som er pusset og malt.

TG 1 Forstøtningsmurer

TG 0 Terrengforhold

Lett skrånende fra vei og ned til plen. Plenen er flat.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er IKKE sjekket.
Det er også ukjent om/når de ble skiftet.

Vurdering av avvik:

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

Må avklares.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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?](#)

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.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	78			78	60		78
Etasje 2	25			25		20	45
Kjeller	63	28		91	10		91
SUM	166	28			70	20	214
SUM BRA	194						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang , Toalettrom , Kjøkken , Stue , Soverom		
Etasje 2	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Walk-in closet	Bod (under terrasse), Bod 2 (hagen)	

Kommentar

BRA-e = Bod under terrasse= 23 m2 og Bod i hagen = 5,0 m2

Åpen areal (TBA) = terrasse 60 m2 og brostein i hage = 10 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Ett soverom i kjeller har IKKE godkjent rømningsvindu Men det er bare krav til rømning fra annenhvert rom, derfor ok !

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	164	2

Kommentar

Enebolig

S-rom = Walkincloset = 2,0 m2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2024	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør
	Mads Åmot	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	28	164		0	538 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjøllbergvegen 6

Hjemmelshaver

Åmot Mads

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har pen beliggenhet med god utsikt

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et eldre område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er noe skrå fra vegen og ned til en helt flat og stor plen.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst pantedokument på 1,5 Mnok i Dnb boligkreditt av 03.06.2015

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 400 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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 slitasjegrade: 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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-norsk-takst/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/GL1623>

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