





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Brekke 29, 4200 SAUDA  
 SAUDA kommune  
 # gnr. 33, bnr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m<sup>2</sup> BRA-i: 187 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.06.2024

Rapportdato: 07.06.2024

Oppdragsnr.: 20159-1266

Referansenummer: JH8212

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Jon



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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1.etg. og kjeller med sokkel fra 1967. Boligen ble påbygd i lengderetningen rundt 1980. Det ble da bygd ekstra inngang, wc, soverom og en liten ekstra stue med utgang til balkong. Utvendig er boligen godt vedlikeholdt. Noe kledning og noen vinduer er skiftet. Tak ble skiftet i 1999. Popen er foret. Det ble avdekket noen fuktskader på loft rundt pipeløp. Innvendig er bad og kjøkken renoverert rundt år 2000. I kjeller ble det avdekket noe fukt og råteskader i utforet yttervegg i vaskerom og matbod. Ellers er det normale elde og 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: 1967

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Panner fra Skarpsnes montert i 1999. Takrenner og nedløpsrør i plast montert i 1999. Liggende og stående kledning. Det er skiftet bordkledning på langveggen mot fjorden og deler av vestveggen, men det ble avdekket noen råteskader på gavli i vestveggen. Kledningen er godt malt og vedlikeholdt. Det ble avdekket noe fuktskader i sutaksplater, spesielt rundt pipa. Eier har vært å fikset lekkasje rundt pipa. Skiftet nye glass i de store stuevinduene i 2005. Skiftet ett mindre stuevindu og kjøkkenvindu i 2017. Ellers er resten av vinduene fra byggeår. Det som er skiftet er TG1 - så noen av de resterende vinduene ligger mellom TG2-TG3 - så utskiftninger av disse må påregnes i nær framtid. Malt hoveddør er ok. Nyere biinngangs-dør ok, mens balkongdør og kjellerdør må påregnes utskiftning grunnet høy alder. Nye terrassebord og nytt rekkverk i 2018. God standard. Rekkverket er i utførelse PVC og vedlikeholdsfritt. Terrasseplating på veggen mot øst.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming. Noe renovering må påregnes. Det vil alltid være behov for oppussing i eldre hus.

Utførte målinger med laser viste at gulvene var innenfor krav til Norsk Standard. Målt avvik på hele stuegulvet var bare 15 mm. Det er satt inn vifte i krypkjeller. Etter at det ble gjort, sank målingene til et tilfredsstillende nivå. Pipa har montert ny foring. Ny vedovn er montert i 2005. Ellers alt ok.

Målt høye fuktverdier og påvist råteskader i konstruksjon i matbod i yttervegg. Det ble i tillegg avdekket fuktskader/råteskader yttervegg i vaskerom.

Det er tilgang til krypkjeller via gulvluke i matbod. Inspeksjonen ble gjort via denne luken.

Krypkjeller har jordgolv og ventiler. Det ble ikke påvist spesielle feil, fukt eller mangler. En krypkjeller vil alltid være en risikokonstruksjon, som bør holdes oppsyn med. Inspeksjonen ble foretatt ved å se inn i luka og ta bilder.

Tett kjellertrapp med belegg.

Malte hvite fyllingsdører i 1. etasje. Brune finerdører fra byggeår i kjeller. Tilstanden er ok.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjeller:

Bad pusset opp med våtromsplater på vegg og fliser på gulv i 2010 i kjeller.

Tilstand ok.

Gulvet er flatt og har ikke fall til sluk.

Smøremembran montert av eier i 2010.

Gulvmontert WC.

Ok ventilasjon med ok tilluft under dør.

Dusjkabinett står mot to yttervegger. Derfor er det ikke foretatt hulltaking.

Vaskerom i kjeller:

Vaskerom må totalrenoveres på grunn av høy alder. Det er i tillegg avdekket fukt i vegger. Det er også manglende ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ingen hvitevarer er integrert.

Kjøkkeninnredning har eier lagt selv av eik i fra Vanvik. Solid heltre kjøkken. Lagt i 2001.

Ventilator virker greit og har lufting ut i yttervegg.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Enkelt toalettrom med toalett og vask i kjeller. Toalettrom ved bi-inngang 1. etasje. Nytt toalett, men ellers er rommet fra byggeår i tilbygget fra 1980.

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør med hvit kappe av ok kvalitet.  
Ca 15 år gammel varmpumpe  
Bereder fra 2006 er plassert i kott under trapp i kjeller. Rommet har ikke sluk.  
Fullt elektrisk opplegg inkl. tavle med automatsikringer  
Det er min. en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet  
I tillegg ett brannslukningsapparat som er mindre enn 10 år

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på antatt god byggegrunn.  
Grunnundersøkelser er ikke foretatt.  
Det er betonggrunnmur i bakkant og sider av bygget. Dobbel teglsteinsmur i front.  
I bakkant er det støpt betongplate inn over innkjørselen. Det ligger protanduk under brosteinen som er brettet opp langs yttervegg.  
Teglsteinsmuren er ikke isolert.  
Forstøtningsmur i betong og naturstein.  
Tilstanden er ok, men mangler rekkverk.  
Skrått terreng.  
Det ble lagt utvendig ny vann- og avløpsledning i 1994 i plast.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

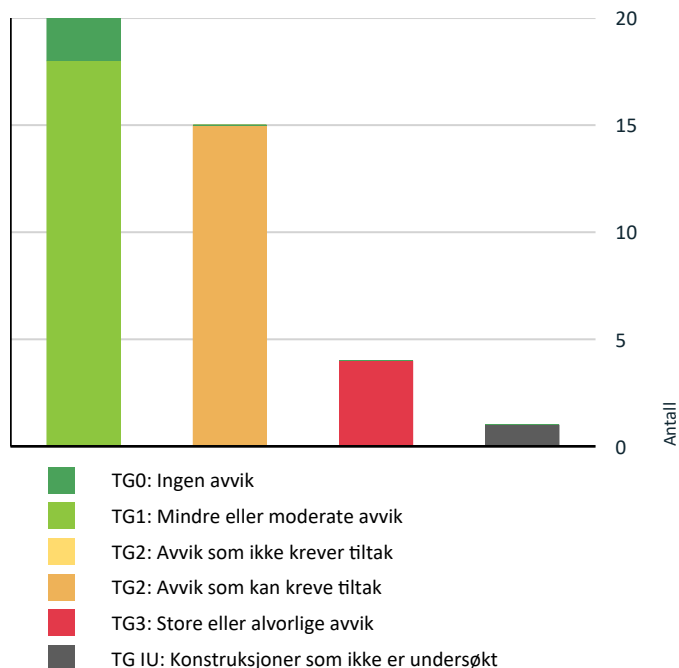
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Garasje

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

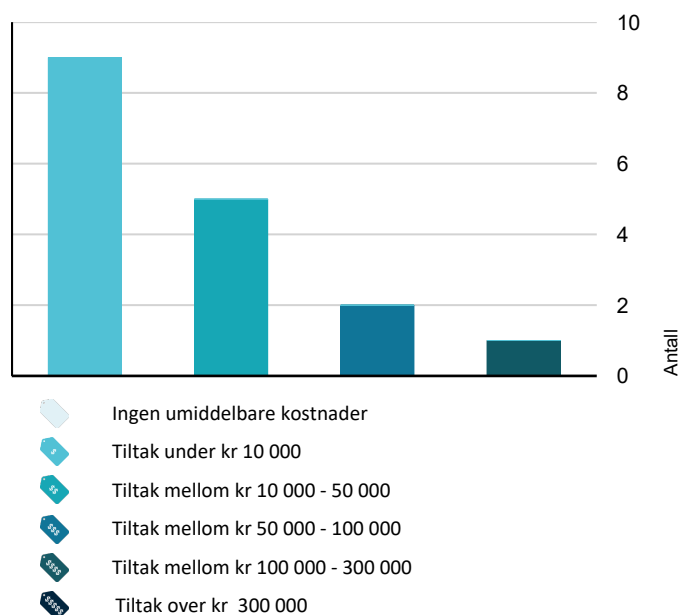
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 fuktspærre 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 innkledt. (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 > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1967

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Stue, bi-inngang, wc, soverom
------	---------	-------------------------------

## UTVENDIG

### Taktekking

Panner fra Skarpnes montert i 1999.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i plast

**Årstall:** 1999

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det mangler snøfangere i henhold til instruks. Taket har slakk takvinkel foran inngang, så det er egentlig ikke behov for snøfangere på inngangssiden. Eier opplyser at ved mye snø, må han opp på taket for å måke.

#### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Veggkonstruksjon

Liggende og stående kledning. Det er skiftet bordkledning på langveggen mot fjorden og deler av vestveggen, men det ble avdekket noen råteskader på gavli i vestveggen. Kledningen er godt malt og vedlikeholdt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen fuktskader i gavli mot vest, ellers ok.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Takkonstruksjon/Loft

Det ble avdekket noe fuktskader i sutakplater, spesielt rundt pipa. Eier har vært å fikset lekkasje rundt pipa.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble avdekket flere steder med fuktskjolder i sutakplater. Årsak er usikker

Det ligger papp på taket og ingen knuste panner

En grunn kan være at taket har blitt liggende uten panner i en lang regnværperiode før steinen ble lagt

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det er tett nå, men det må holdes kontroll med takkonstruksjonen for å sikre at det ikke utvikler seg. Inspeksjonsluke utenfor inngangsdør.

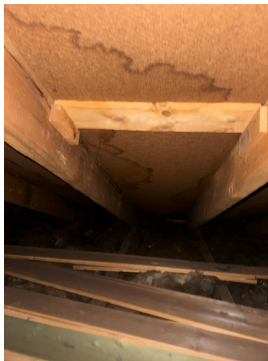
Formildende omstendigheter er at en eventuell lekkasje ikke vil komme inn i huset men over inngangspartiet. Hovedproblemet er pipa, men eier har lagt opp ekstra beslag.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Fuktskader rundt pipe



Fuktskjolder i sutakplater ellers



## Vinduer

Skiftet nye glass i de store stuevindueene i 2005. Skiftet ett mindre stuevindu og kjøkkenvindu i 2017. Ellers er resten av vindueene fra byggeår. Det som er skiftet er TG1 - så noen av de resterende vindueene ligger mellom TG2-TG3 - så utskiftninger av disse må påregnes i nær framtid.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnet høy alder må det påregnes utskiftning av enkelte vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Dører

Malt hoveddør er ok. Nyere biinngangs-dør ok, mens balkongdør og kjellerdør må påregnes utskiftning grunnet høy alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnet høy alder på ovennevnte dører må det påregnes utskiftninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det blir nødvendig å skifte ut balkongdør og kjellerdør i nær framtid.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nye terrassebord og nytt rekkverk i 2018. God standard. Rekkverket er i utførelse PVC og vedlikeholdsfritt. Terrasseplating på veggen mot øst.

### Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde er målt til 90 cm på ny terrasse i 2018 og platingen til 80 cm. Dagens krav er 1 m.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Utvendige trapper

Det er ingen trapper foran inngang eller balkong. Men en lang trapp ned til hage og kjeller i betong. Denne trappen mangler rekkverk

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på kjellertrapp/hagetrapp.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming. Noe renovering må påregnes. Det vil alltid være behov for oppussing i eldre hus. Det ligger bl.a. en pen 3 toms 1-stavet eikeparkett i stua.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Utførte målinger med laser viste at gulvene var innenfor krav til Norsk Standard. Målinger utført viste bare ett avvik på 15 mm i hele stuen.

### TG 1 Radon

Det er satt inn vifte i krypkjeller. Etter at det er gjort sank målingene til et tilfredsstillende nivå.

### TG 1 Pipe og ildsted

Pipa har montert ny foring rundt 2005. Ny vedovn ble montert i 2005. Ellers alt ok.

### TG 3 Rom Under Terreng

Målt høye fuktverdier og påvist råteskader i konstruksjon i matbod i yttervegg. Det ble i tillegg avdekket fuktskader/råteskader yttervegg i vaskerom. Det er blindkjeller bak yttervegg som går under innkjørselen. Derfor lite sannsynlig at fuktighet kommer gjennom murveggen. Eier opplyser at det ligger protanduk under brosteinen som er brettet opp langs yttervegg. Utførte fuktmålinger kan skyldes gammel fukt og dårlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

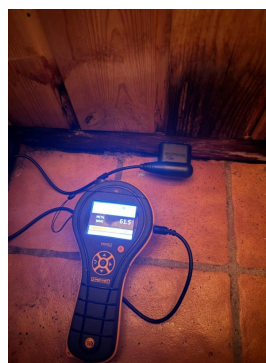
Det ble avdekket fukt og råteskader ved hulltaking i matbod. I tillegg ble det målt høye fuktverdier i vaskerom. Fukt i vaskerom kan være pga vannsøl med klesvask. Avdekket fukt i matbod kan skyldes gammel fukt og dårlig ventilasjon. Bak murveggen er det en blindkjeller. Taket er innkjørselen. Her ligger det protanduk iflg. eier. Det skal derfor mye til for at fuktighet kommer inn.

#### Konsekvens/tiltak

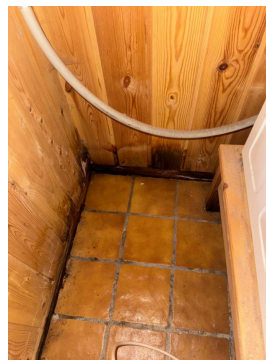
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Yttervegger i matbod og vaskerom må fjernes, og kilden til fuktighet må avdekkes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Hulltaking i matbod



Målt høy fuktighet i vegg vaskerom

### TG 2 Krypkjeller

Det er tilgang til krypkjeller via gulvluke i matbod. Inspeksjonen ble gjort via denne luken. Krypkjeller har jordgolv og ventiler. Det ble ikke påvist spesielle feil, fukt eller mangler. En krypkjeller vil alltid være en risikokonstruksjon, som bør holdes oppsyn med. Inspeksjonen ble foretatt ved å se inn i luka og ta bilder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Krypkjeller

## ! TG 1 Innvendige trapper

Tett kjellertrapp med belegg.

## ! TG 1 Innvendige dører

Malte hvite fyllingsdører i 1. etasje. Brune finerdører fra byggeår i kjeller. Tilstanden er ok.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

Bad pusset opp med våtromsplater på vegg og fliser på gulv i 2010 i kjeller.



### KJELLER > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstand ok.

### KJELLER > BAD

## ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flatt og har ikke fall til sluk.

### KJELLER > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran montert av eier i 2010.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det var ikke mulig å inspisere sluk under dusjkabinett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sluk under dusjkabinett ikke undersøkt

### KJELLER > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert WC.

### KJELLER > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

Ok ventilasjon med ok tilluft under dør.

### KJELLER > BAD

## ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjkabinett står mot to yttervegger.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

Vaskerom må renoveres på grunn av høy alder. Det er i tillegg avdekket fukt i vegger. Det er også manglende ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Grunnet fuktskader, manglende ventilasjon m.m.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført på grunn av at vaskerommet uansett må totalrenoveres

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

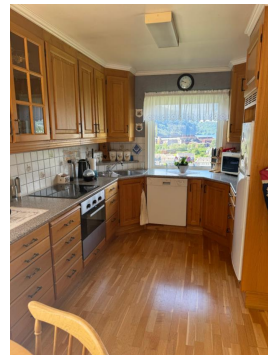
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Ingen hvitevarer er integrert. Kjøkkeninnredning har eier lagt selv av eik i fra Vanvik. Solid heltre kjøkken. Lagt i 2001.



## ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Ventilator virker greit og har lufting ut i yttervegg.

## SPESIALROM

## ETASJE > TOALETTRUM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom ved bi-inngang 1. etasje. Nytt toalett, men ellers er rommet fra byggeår. i tilbygget fra 1980.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## KJELLER > TOALETTRUM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Enkelt toalettrom med toalett og vask.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Kobberrør av ok kvalitet.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Avløpsrør

Ok tilstand.

## Ventilasjon

Ingen avvik

## Varmesentral

Ca 15 år.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Varmtvannstank

Fra 2006. Bereder er plassert i kott under trapp i kjeller. Rommet har ikke sluk.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 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.*

Fullt elektrisk opplegg inkl. tavle 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)?  
**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Byggeåret**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

# Tilstandsrapport

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Begge sønner arbeider som elektrikere og har hatt overoppsyn med det elektriske anlegget i alle år.

Det vil bli utført og dokumentert el-sjekk av hele boligen før salg

## 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.*

Det er min. en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet I tillegg ett brannslukningsapparat som er mindre enn 10 år

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

## TG 1 Drenering

Det er manglende drenering. Det bør graves opp og legges ny drenering på oppside mot innkjørsel.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er betonggrunnmur i bakkant og sider av bygget. Dobbel teglsteinsmur i front. I bakkant er det støpt betongflate inn over innkjørselen. Teglsteinsmuren er ikke isolert.

## TG 3 Forstøtningsmurer

I betong og naturstein. Tilstanden er ok, men mangler rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TG 0 Terrengforhold

Skrått terreng.



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det ble lagt utvendig ny vann- og avløpsledning i 1994 i plast.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2000

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasjen er delt med nabo som eier 1/3. De 2 nederste portene tilhører denne eiendommen.

2 stk stålporter ( 250x 195) hvor 1 stk har automatisk portåpner

Bygget har liggende trekledning og betongpanner på taket som er godt vedlikeholdt





# 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

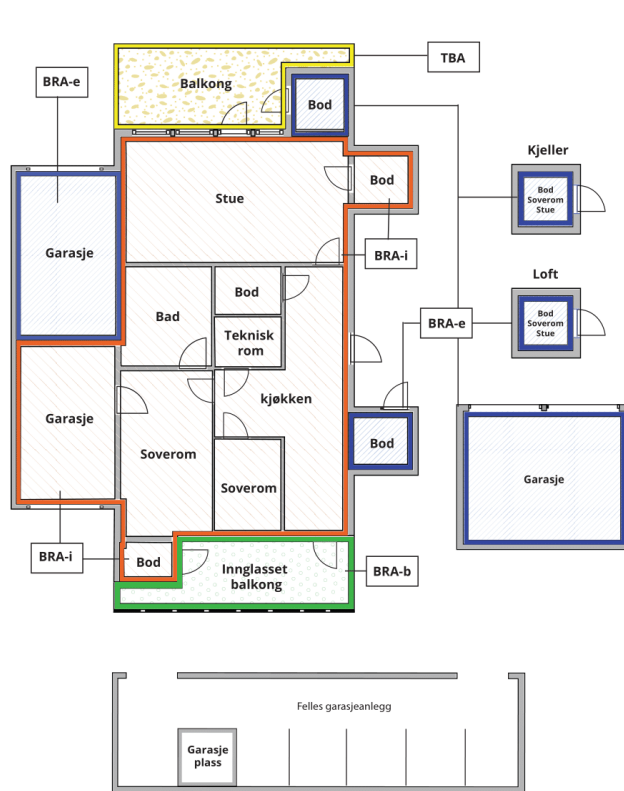
## Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	94			94	50		94
Kjeller	93			93			93
<b>SUM</b>	<b>187</b>				<b>50</b>		<b>187</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>187</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Gang , Kjøkken , Arbeidsrom , Stue , Stue 2, Soverom , Toalettrom , Gang 2, Bod (garderobe)		
Kjeller	Gang , Bad , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom , Verksted , Bod (matbod)		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		36		36			36

<b>SUM</b>		<b>36</b>		<b>36</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>36</b>			

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

### 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 byggteknisk 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:*

### 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	178	9
Garasje	0	36

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2024	Ivar Johannes Handeland Jon Kili	Takstingeniør Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	33	96		0	1170.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Brekke 29

### Hjemmelshaver

Kili Torvald

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Brekkebakken

### Adkomstvei

Eiendommen har ikke adkomst via veg, bare over gangsti.  
Garasje er ca 50 m før du kommer til boligen via offentlig veg

### 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 område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.  
Boligen har en kjempeflott utsikt !

### Tinglyste/andre forhold

Ingen pantedokument er tinglyst.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1963

# 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 personopplysninger 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/JH8212>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon