

Tilstandsrapport

📍 Skaret 6, 4326 SANDNES

📖 SANDNES kommune

gnr. 34, bnr. 28

Areal (BRA): Enebolig 485 m²



Befaringsdato: 27.02.2024

Rapportdato: 01.03.2024

Oppdragsnr.: 12979-1410

Referansenummer: VH1417

Autorisert foretak: Taksering AS



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.

Rapportansvarlig

Bernt Petter Andersen

bpa@takseringas.no

951 03 429



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med byggeår fra 1986.
Boligen er innvendig tilnærmet totalrenovert i 2019.
Store del av utvendige dører og enkelte vinduer er fra 2019.
Det er lagt varmekabler under alle flisebelagte gulv.
Bassengrom med svømmebasseng er bygd om til stue og kontor.
Rommet kan gjenopprettes som bassengrom ved behov.
Boligen er i god konstruksjonsmessig stand og godt vedlikeholdt.
Den gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekket med glasert takstein fra 2019.
Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.
Takrenner fra 2019.
Takkonstruksjon i tre.
Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.
Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

Reisverk i tre.
Det er ikke oppdaget tegn på svekkelse av veggkonstruksjon.
Vinduer eks. vinduer fra 2019 er fra byggeåret.
Vinduer med isolerglass fra 2019.
Takvinduer.
Vindu på et soverom andre etasje.
Et vindu i trapperom.
5 vinduer i stue andre etasje.
Et vindu på gang i underetasje.
Ytterdører i tre fra 2019.
Balkongdør fra vaskerom.
Balkongdør fra vaskerom.
Foldedør og to fløyet dør i stue første etasje.
Dør fra bassengrom.
Ytterdør fra 2019.
Garasjeporter er fra 2019.
Balkong med terrassebord i tre.
Rekkverk i tre.
Vedlikehold av terrassebord anbefales.
Utvendig trapp i betong.
Forstøtningsmur i betong/stein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er tilnærmet totalrenovert i 2019.
Ujevnheter som normal art iht. alder.
Pipe og ovn er montert i byggeåret.
Trapp i tre 2019.
Rekkverk i tre og glass.
Innvendig dører i tre og finer.
Skyvedør inn mot bad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje.
Flis på vegg i dusj, panel på resterende vegger.
Malt tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Plast sluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.
Mekanisk ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad nr.2 første etasje.
Tekniske forskrifter før 2010 er lagt til grunn for kontrollen.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.
Sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Dusjkabinett.
Det er ikke synlig drenering fra innebygget sisternen.
Den kan være skjult.
Mekanisk ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Svømmebasseng.
Tekniske installasjoner er ikke kontrollert.
Membraner er ikke kontrollert.
Oppruller for duk til baseng er defekt. (Duken kan rulle manuelt)
Fliser og trepaneler på vegger.
Spaltepanel i tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Kjøkkeninnredning.

Bad/vaskerom andre etasje.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Beskrivelse av eiendommen

Toalett montert på gulv.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Mekanisk ventilasjon.
Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

Bad første etasje med inngang fra soverom.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Plast sluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.
Badekar.
Mekanisk ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom
Malte vegger og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk under seksjon er ikke kontrollert.
Sluk under seksjon er ikke kontrollert.
Innredning på vaskerom med benkeplate, underskap/overskap og vaskekum med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Mekanisk ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2019, velutstyrt med god skapplass.
Alle hvitevarer er Integrert.
Mekanisk ventilasjon.
Kjøkken av ukjent alder.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Innredning med speil, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør
Avløpsrør i plast.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad, svømmebasseng og bad/vaskerom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Det er ikke synlig gunnmursplast over alt og topplst er ikke montert.
Grunnmur i betong.
Bolig ligger i lett skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Underetasje.	118	50	0	168
1 Etasje	184	0	0	184
2 Etasje	133	0	0	133
Sum	435	50	0	
Sum BRA	485			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

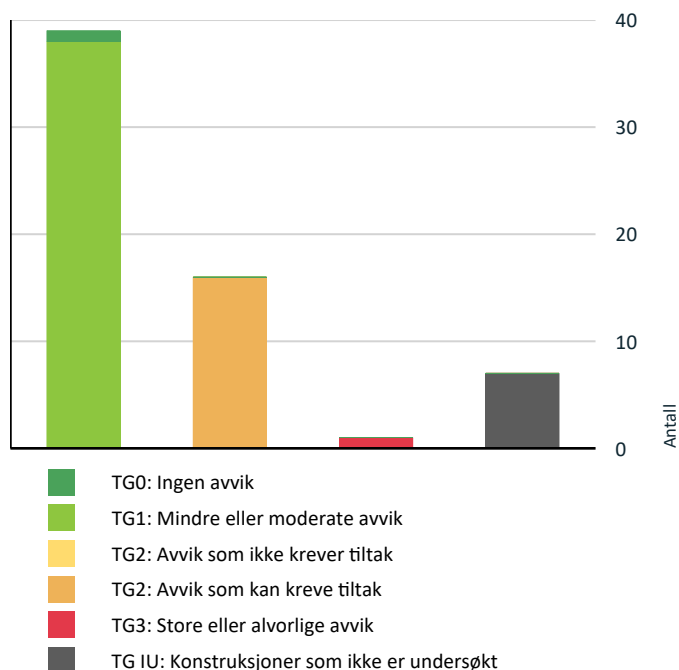
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Bod i underetasje er tatt i bruk som soverom.

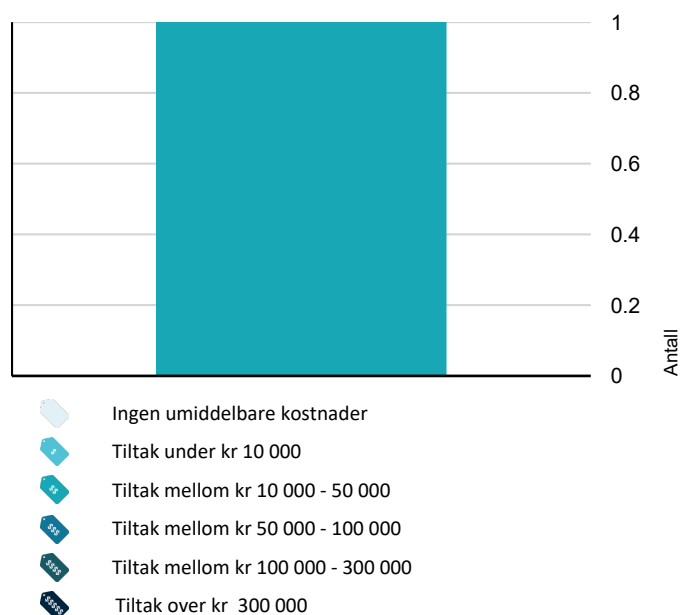
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje. > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)



Spesialrom > Underetasje. > Badstue > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører - 2

[Gå til side](#)



Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Våtrom > Underetasje. > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! | Våtrom > Underetasje. > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Drenering | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

UTVENDIG

Takteking

Tekket med glasert takstein fra 2019.
Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Nedløp og beslag

Takrenner fra 2019.

Veggkonstruksjon

Reisverk i tre.
Det er ikke oppdaget tegn på svekkelse av veggkonstruksjon.

Veggkonstruksjon - 2

Kledning tre fra byggeåret.
Malt 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med normalt vedlikehold og på sikt utskiftninger av enkelte kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i tre.
Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.
Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

Vinduer

Vinduer med unntak av vinduer fra 2019 er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

Vinduer - 2

Vinduer med isolerglass fra 2019.
Takvinduer.
Vindu på et soverom andre etasje.
Et vindu i trapperom.
5 vinduer i stue andre etasje.
Et vindu på gang i underetasje.

Dører

Ytterdører i tre fra 2019.
-Balkongdør fra vaskerom.
-Foldedør og to fløyet dør i stue første etasje.
-Dør fra stue underetasje.
-Ytterdør fra 2019.
-Garasjeporter er fra 2019.

Dører - 2

Utevendige dører som ikke er fra 2019 er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med terrassebord i tre.
Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje på terrassebord ble observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold etter ønske og behov.



! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong.
Forstøtningsmur i betong/stein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

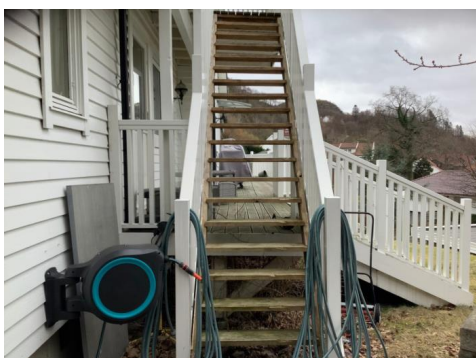
Det mangler rekkverk på utvendige trapper og på forstøtningsmur iht dagens forskrifter.
Åpning mellom trinn er mer enn tillat åpning på 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVEDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige overflater er tilnærmet totalrenovert i 2019.
Ujevnheter som normal art iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ujevnheter, gliper/bevegelse i heltre parkett, generelle rift og merker ble observert.

Bom (hulrom under flis) ble registrert.

Enkelte avslutninger er ikke 100% gjennomført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



! TG 1 Pipe og ildsted

Pipe og ovn er montert i byggeåret.

! TG 1 Rom Under Terreng

Det ble ikke målt unormal høy fuktighet mot yttervegg.

! TG 1 Innvendige trapper

Trapp i tre 2019.

Rekkverk i tre og glass.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører i tre og finer.

! TG 2 Innvendige dører - 2

Skyvedør inn mot bad.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedør henger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer må påregnes.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad andre etasje.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall på gulv er i underkant av kravene fra Tekniske forskrifter 2017. Kontroll av bom (hulrom under flis) er kontrollert med stikkprøver. Bom under fliser er normalt og forekommer også under fliser av nyere dato.

Dette skyldes ofte at limen under flis ikke er 100% jevnt fordelt, eller at limen har løsnet på enkelte områder.

Bom kan oppstå umiddelbart etter befarings, ofte dersom det er temperatur forandringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Toalett montert på gulv.

Dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Fukt i tillegg til konstruksjoner

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE > BAD 1

Generell

Bad første etasje med inngang fra soverom.

1 ETASJE > BAD 1

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

1 ETASJE > BAD 1

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall på gulv er i underkant av kravene fra Tekniske forskrifter 2017. Bom ble observert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

1 ETASJE > BAD 1

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med metallrist.

1 ETASJE > BAD 1

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.
Badekar.

1 ETASJE > BAD 1

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

1 ETASJE > BAD 1

! TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

UNDERETASJE. > BAD

Generell

Bad underetasje.
Tekniske forskrifter før 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

UNDERETASJE. > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg i dusj, panel på resterende vegger.
Malt tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke etablert membran i våtromssonen rundt servant.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Renovering opp til dagens krav for våtrom anbefales.

UNDERETASJE. > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fall på gulv er i underkant av kravene fra Tekniske forskrifter 2017.
Kontroll av bom (hulrom under flis) er kontrollert med stikkprøver.
Bom under fliser er normalt og forekommer også under fliser av nyere dato.

Dette skyldes ofte at limen under flis ikke er 100% jevnt fordelt, eller at limen har løsnet på enkelte områder.

Bom kan oppstå umiddelbart etter befaring, ofte dersom det er temperatur forandringer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE. > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med metallrist.

UNDERETASJE. > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.

UNDERETASJE. > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

UNDERETASJE. > BAD

! TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

Bad nr.2 første etasje.
Tekniske forskrifter før 2010 er lagt til grunn for kontrollen.

1 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

1 ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom (hulrom under flis) ble observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

1 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.

1 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Dusjkabinett.
Det er ikke synlig drenering fra innebygget sisternen.
Den kan være skjult.

1 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

1 ETASJE > BAD 2

! TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Malte vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert membran i våtromssonen rundt servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet fungerer med dette avviket.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk under seksjon er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom under fliser ble observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet fungerer med dette avviket.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under seksjon er ikke kontrolert.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på vaskerom med benkeplate, underskap/overskap og vaskeum med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

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

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken fra 2019, velutstyrt med god skaplass.
Alle hvitevarer er Integrert.

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk ventilasjon.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken av ukjent alder.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er ikke montert mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert mekanisk ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekk over ovn anbefales montert.

SPESIALROM

1 ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

Innredning med speil, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.

1 ETASJE > WC

Teknisk anlegg

Mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Badstue er ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kobberrør

Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad, svømmebasseng og bad/vaskerom.

Andre VVS-installasjoner

Sprinkler anlegg.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra

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.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019 Vet ikke men mye ble sjekket i forbindelse med oppussing i 2019.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Vi kjøpte huset i 2019. Har ikke noe grunn til å tro annet enn at det er godkjent installatør. Arbeid utført i forbindelse med oppussing ble gjort av Haga Elektro.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Vi hadde en total oppussing av huset i 2019. I den forbindelse ble mye av det elektriske sjekket av Haga Elektro.
4. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
2019 2019 var det full renovering av huset.
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 Ikke annet enn ved normal bruk, etc.
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernkoker, og punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er det et berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei
10. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

11. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utifredsstillende festet i skapet?
Nei
12. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei
13. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
14. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
15. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

16. 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.

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 røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1U Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 Drenering

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Det er ikke synlig grunnmursplast over alt og toppliste er ikke montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggeforskeren 700.320
Klempliste på topp av grunnmurs plasten er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Klemlist bør ettermonteres der det mangler, slik at vann, jord og lignende ikke kommer mellom grunnmur og gunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak på kort sikt.

Terrengforhold

Bolig ligger i lett skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Underetasje.	118	50		168		
1 Etasje	184			184	48	
2 Etasje	133			133	8	
SUM	435	50			56	
SUM BRA	485					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje.	Gang/hall/trapp, Soverom , Bad, Badstue , Stue med tekjøkken, Hjemmekontor , Teknisk rom	Garasje	
1 Etasje	Gang/trapp, Kjøkken, Bad 1, Stue , Garderobe , Vaskerom , 2 Soverom , Wc , Bad 2		
2 Etasje	Trapp/gang, 2 Soverom , Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Stue		

Kommentar

Garasje på 50 m2 er medregnet under arealberegningen som BRA-e.

Balkong på 48m2 i første etasje og balkong på 8m2 i andre etasje er medregnet under arealberegningen som åpent areal (TBA)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod i underetasje er tatt i bruk som soverom.

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	435	50

Kommentar

Enebolig Garasje er beregnet under S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2024	Bernt Petter Andersen	Takstingeniør
	Sissel Vikse Falch	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	34	28		0	1023 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skaret 6

Hjemmelshaver

Falch Sissel Vikse, Falch Tom Sverre

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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.
- Areal 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.

• 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/VH1417>

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