

Tilstandsrapport



Enebolig



Sandbrekkgata 4, 6600 SUNNDALSØRA



SUNNDAL kommune



gnr. 48, bnr. 121

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 15.09.2025

Rapportdato: 20.09.2025

Oppdragsnr.: 13814-1177

Referansenummer: HU1784

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Eivind Lange



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukken aktør i regionen.



Rapportansvarlig

Eivind Lange

Uavhengig Takstingeniør

eivind@romsdaltakst.no

995 73 315

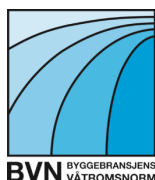
Medansvarlig

Stian Nesje Hammarbäch

Uavhengig Takstingeniør

stian@romsdaltakst.no

416 02 500



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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

TAKSOBJEKTET

Enebolig over tre plan oppført i 1968. Det er veranda og terrasse rundt huset og uteområdet er fint opparbeidet. Boligen er tilbygget i flere omganger med garasje og utvidelse av kjøkken og stue. I tillegg til boligen er det grillhus, uthus og snekkerbod på eiendommen.

STANDARD

Boligen har en normal standard i forhold til byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. Det er utført flere oppgraderinger de senere år. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i henhold til bygningsloven av 1965, og vurderingene er basert på datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriets Byggforvaltning 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Når bygningsdeler nærmer seg forventet levetid, må det påregnes behov for vedlikehold eller utskifting. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler er oppført etter datidens forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Boligens egenskaper, herunder tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon, kan derfor forventes å være svakere enn det som kreves etter gjeldende byggteknisk forskrift.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av trepanel og duk. Takteking består av stål/aluminiumsplater, som er pressformede stålplater med beskyttende overflatebehandling og påført steingranulat. Taket over verandaen er tekket med pappshingel. Nedløp, beslag og takrenner er av lakkert metall. Nedløpende er ført ned i grunnen og tilkoblet overvannsrør som leder vannet bort fra eiendommen. Det er lakkerte stige-trinn på taket til pipen.

Veggkonstruksjon og fasade:

Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vinduer:

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass og spalteventiler.

Dører:

Hovedinngangsdøren er en fabrikk malt tredør med vindusfelt. Det er tre balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass, der den ene er en dobbeltdør. Det er også en fabrikk malt dør som inngang til kjelleren.

Balkong og terrasse/veranda:

Det er en balkong med utgang fra ene soverommet på loftet. Balkongen har et areal på ca. 3 m². I 1. etasjen er det veranda med et areal på ca. 66 m² rundt boligen. Det er i tillegg en del markterasse og belegningsstein rundt i hagen som ikke er målt opp.

Garasje:

Boligen har en garasje på ca. 19 m², oppført med samme konstruksjonstype som boligen. Innvendig er vegger og himling kledd med brannhemmende plater. Garasjen har en vippeport i treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

I kjelleren er det flis på gulvene, malt panel og malt mur på veggen og i himlingen er det takplater.

I 1. etasjen er det parkett og laminat på gulvene, flis i vindfanget. På veggene er det malt plater og malt tapetstrie. I himlingen er det malt panel og malte/folierte plater.

På loftet er det laminat og parkett på gulvene. På veggene er det malt panel og malt tapetstrie. I himlingen er det malte plater og malt panel.

Gulv på grunn og etasjeskille:

Boligen har støpt betonggulv på grunn i henhold til datidens standard, og vanlig byggeskikk tilsier at det ikke er isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre er i treverk.

Radon:

Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Pipe og ildsted:

Pipen er oppført i teglstein, og det er installert vedovn i stuen og i kjelleren. Pipen er pusset på synlige deler på kryp-loftet.

Rom under terreng:

Kjelleren ligger under terrenget og har noen ytterveggene som er utlektet og innvendig kledd. Ellers er det åpne murkonstruksjoner. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i nedre del av veggen i gangen.

Krypkjeller:

Under boligen finnes en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, med adkomst via en luke på vaskerommet i kjelleren.

Innvendige trapper:

Boligen har en malt tretrapp med tette trinn ned til kjelleren. Opp til loftet er det en malt tretrapp med tette trinn, hvor trinnene er belagt med laminat. I kjelleren er det også en betongtrapp med utgang som fører til hagen.

Innvendige dører:

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det en kombinasjon av glatte malte dører og malte fyllingsdører.

Fast inventar:

Det er en del plassbygde garderobeskap og hyller i bodene. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

Oppvarming:

Boligen oppvarmes med varmepumpe og vedovn i både 1. etasje og kjeller. Det er varmekabler i alle gulv i kjelleren, samt i vindfang og toalett i 1. etasje og på badet på loftet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad på loftet:

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og folierte/malte plater i himlingen. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, vegghengt toalett og badekar. Det er naturlig ventilasjon.

Vaskerom i 1. etasjen:

Vaskerommet har flislagt gulv og flislagte vegger. I himlingen er det folierte/malte plater. Det er et dusjhjørne, en utslagsvask i stål på veggen og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom i kjelleren:

I kjelleren er det et rom som på godkjente tegninger er oppført som vaskerom. Rommet brukes ikke som vaskerom i dag og er heller ikke vurdert som et vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat, veggene er med tapet og himlingen er med malt MDF-panel. Kjøkkeninnredningen er fra Drømmekjøkkenet og har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er integrerte hvitevarer som kjølehjørne, stekeovn, dampovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Det er sokkelskuffer og mellom benkeplaten og overskapene er det montert vinylbelegg. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Det er flislagt gulv og vegger, og malt panel i himlingen. Det er vegghengt toalett og innredning med heldekkende servant. Det er naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsledninger:

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Hovedstoppekranen er plassert i benkeskapet under kjøkkenvasken. Synlige avløpsrør er av plastmateriale og støpejern. Det er kun synlige avløpsrør som er besikket/kontrollert. Det er flere stakepunkt i kjelleren.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og veggventiler. I tillegg skjer luftutskiftning ved åpning av vinduer og dører.

Varmepumpe:

Det er montert en varmepumpe fra LG i stuen og en fra Panasonic i kjelleren. Varmepumpene ble montert i 2012. Det ble utført service

på ene utedelen i 2024.

Varmtvannstank:

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som er plassert i kjelleren.

TV og internett:

Tv og internettleverandør er Sucom.

El-anlegg:

Boligen har et elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer.

Branntekniske forhold:

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn, drenering og fuktsikring::

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent, da det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser. Muligheten for å vurdere grunnforholdene er derfor begrenset. Ved kontrollmåling av gulv mot grunn er det ikke registrert setninger eller andre indikasjoner på sig. Dreneringen er fra byggeåret, og det er ingen synlige tegn til utvendigfuktsperre. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

Grunnmurer og fundamenter:

Boligen har fundament og grunnmur av betong.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann og avløpsrør er fra byggeåret og er av ukjent type og utførelse. Vurderingen er basert på alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

I kjelleren er det gjort endringer.

Bod/tørkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Grillhytte

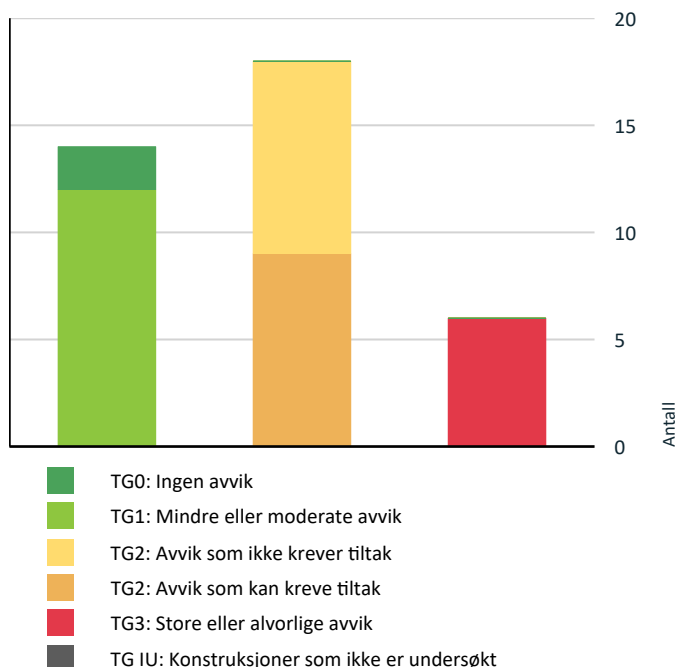
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

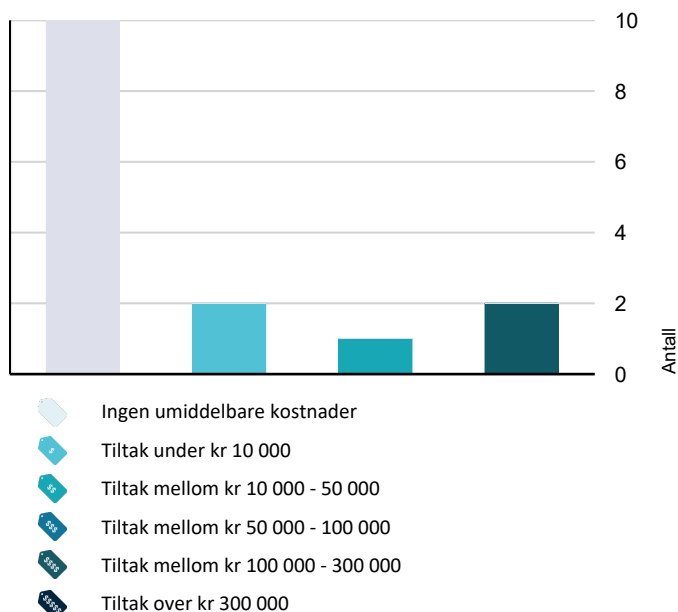
Sammendrag av boligens tilstand

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

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflater er utført som stikkprøver i representative rom, og andre avvik kan forekomme. Ikke alle vinduer og dører er funksjonstestet. Møbler, tepper og øvrig inventar – særlig tunge møbler – er ikke flyttet på under befaringen. Kostnadsestimat er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dobbel balkongdør [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terengforhold [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 .etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 .etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [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](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 .etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Enebolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Kjeller ble renover
2006	Renover bad på loftet
2009	Toalettrommet ble renover

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking består av stål/aluminiumsplater, som er pressformede stålplater med beskyttende overflatebehandling og påført steingranulat. Taket over verandaen er teknet med pappshingel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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.
- Andre tiltak:

• Mose må fjernes. Mose holder på fuktighet, som kan trenge inn i takmaterialene og føre til frostsprengning, råteskader og redusert levetid på undertaket.

• Undertak har normalt en forventet levetid på 30–50 år, avhengig av materiale og ventilasjon. Takteking med stål- eller aluplater har vanligvis en levetid på 30–40 år, men kan vare lenger ved jevnlig vedlikehold. Slitasje, rust, avskalling og dårlig drenering kan redusere levetiden betydelig. Når både tekking og undertak viser tegn til aldring eller skade, bør utskifting vurderes for å unngå fuktproblemer. Mer enn halvparten av den gjenværende levetiden er passert, og tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av dette.

Tilstandsrapport



Mye mose på taket

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, beslag og takrenner er av lakkert metall. Nedløpende er ført ned i grunnen og tilkoblet overvannsrør som leder vannet bort fra eiendommen. Det er lakkerte stige-trinn på taket til pipen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er registrert noe rust og slitasje på luftehatt og stige-trinn.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Takrenner, beslag og nedløpsrenner i metall har normalt en teknisk levetid på 30–50 år, avhengig av materiale, klima og vedlikehold. Funksjonell levetid kan være kortere ved rust, mekanisk skade eller tette rør. Regelmessig rengjøring og tilsyn forlenger levetiden betydelig. Mer enn halvparten av den gjenværende levetiden er passert.
- På partier med rust eller annen slitasje anbefales rengjøring og behandling med egnet produkt.



Slitasje på luftehatt



Slitasje på stige-trinn og renner

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

- Værslitt bordkledning enkelte steder

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musebånd bør monteres og må sees i sammenheng med en eventuell fremtidig renovering av fasaden. Det er registrert mye muselort på kreploftet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av trepanel og duk.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Det er registrert mye muselort rundt pipen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Pusset pipe. Ingen tegn til fukt rundt pipen



Mye muselort

TG 2 Vinduer

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass og spalteventiler.

Merk:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig for skader på treverk, maling og tetningslister. Overflatebehandling må fornyes ved behov for å beskytte mot fukt og solpåvirkning. Hengsler, beslag og lukkemekanismer bør smøres og justeres ved behov. Punkterte glass bør skiftes for å opprettholde isolasjonsevnen og unngå kondens mellom glassrutene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Stor slitasje på vinduene



Mye slitasje og antydning til noe råteskade

TG 2 Dører

Hovedinngangsdøren er en fabrikk malt tredør med vindusfelt. Det er tre balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass, der den ene er en dobbeltdør. Det er også en fabrikk malt dør som inngang til kjelleren. I garasje er det en vippeport i treverk.

Tilstandsrapport

Merk:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik.

Vedlikehold:

Dører bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm og tetningslister. Overflatebehandling på tredører bør fornyes ved behov for å beskytte mot fukt, slitasje og solpåvirkning. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov for å sikre god funksjon. For malte eller folierte dørblad bør man unngå mekanisk skade og fuktopptak som kan føre til svelling eller misfarging.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Balkongdørene bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er noe værslitasje på enkelte dører. Det anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling for å sikre beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden.
- Garasjeporten



Noe slitasje i overflatene



Noe slitasje i overflatene



Garasjeporten med hakk og slitasje

Dobbel balkongdør

Dobbel balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Dobbel balkongdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en balkong med utgang fra ene soverommet på loftet. Balkongen har et areal på ca. 3 m². I 1. etasjen er det veranda med et areal på ca. 66 m² rundt boligen. Det er i tillegg en del markterrasse og belegningsstein rundt i hagen som ikke er målt opp.

Garasje

Boligen har en garasje på ca. 19 m², oppført med samme konstruksjonstype som boligen. Innvendig er vegger og himling kledd med brannhemmende plater. Garasjen har en vippeport i treverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

I kjelleren er det flis på gulvene, malt panel og malt mur på veggen og i himlingen er det takplater.

I 1. etasjen er det parkett og laminat på gulvene, flis i vindfanget. På veggene er det malt plater og malt tapetstrie. I himlingen er det malt panel og malte/folierte plater.

På loftet er det laminat og parkett på gulvene. På veggene er det malt panel og malt tapetstrie. I himlingen er det malte plater og malt panel.

Merknad:

Overflater er vurdert skjønnsmessig, og tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader eller større slitasje. I en brukt bolig må det påregnes stedvis hakk og merker, hull i vegger etter oppheng, samt misfarging på gulv etter tepper eller møbler. Det er ikke flyttet på tunge møbler eller innredning ved befaringen.

Det er registrert en del bom under flisene i kjelleren.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv på grunn i henhold til datidens standard, og vanlig byggeskikk tilsier at det ikke er isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre er i treverk.

Tilfeldige målinger av gulvets planhet i boligen er gjennomført, og resultatene ligger utenfor toleransekravene i NS 3600.

TG 2 Radon

Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Pipen er oppført i teglstein, og det er installert vedovn i stuen og i kjelleren. Pipen er pusset på synlige deler på kryploftet.

Siste dato for tilsyn var 15.02.25 og siste dato for feiing var 26.08.2025. Det er ingen anmerkninger på på anlegget etter siste tilsyn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren ligger under terrenget og har noen ytterveggene som er utlektet og innvendig kledd. Ellers er det åpne murkonstruksjoner. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i nedre del av veggen i gangen. Måleresultatet viste 13 vektprosent i treverket, noe som indikerer at det er tørt og normale forhold. I kjellerstuen er det åpne murvegger og her er det registrert fuktinntrengning på murveggene og høyt fuktnivå i gulvlisten. Her ble det målt 23,5 vektprosent i treverket/gulvlisten. Det er også registrert svertesopp på veggen .

Definisjon av målte verdier ifølge SINTEF byggforsk:

Vektprosent på 0–15 % Tørt, normale forhold. Ingen risiko for sopp eller råte.

Vektprosent på 15–17 % Akseptabelt nivå. Normalt i oppvarmede bygninger.

Vektprosent på 17–20 % Fuktig. Økt risiko for muggdannelse, spesielt ved dårlig ventilasjon.

Vektprosent på 20–25 % Kritisk høyt. Gunstige forhold for vekst av sopp og mugg. Tiltak bør vurderes.

Vektprosent over > 25 % Meget høyt fuktinnhold. Stor fare for råtesopp og nedbrytning av treverket. Umiddelbare tiltak nødvendig.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

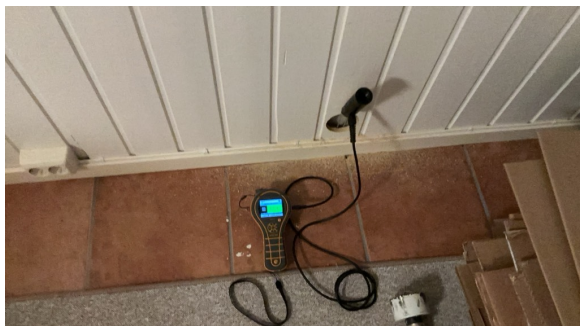
- Det er avvik:

Det er registrert avvik på veggene i kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må gjøres nærmere undersøkelser for å stadfeste grunne til at det er fuktinntrekk i dette området. Fuktinntrengning i kjellermur skyldes ofte mangelfull drenering eller overflatebeskyttelse. Tiltak kan være utskifting/etablering av drenering med grunnmursplate og fuktsikring, forbedret terrengfall og nedløpshåndtering, eller innvendige løsninger som drenssystem og fuktreducerende overflatebehandling.
 - Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene i kjelleren. Ved økt fuktpåvirkning kan tiltak som forbedret ventilasjon, bruk av avfukter eller å unngå lagring direkte mot yttervegg vurderes.

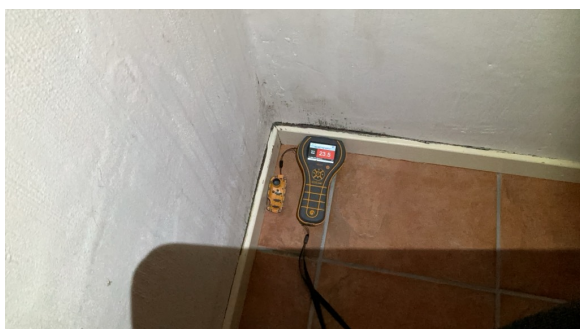
Tilstandsrapport



Fuktsøk



Fuktinntrekk på muren bak sofaen i kjelleren



Fuktsøk i gulvlist

Kryp kjeller

Under boligen finnes en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, med adkomst via en luke på vaskerommet i kjelleren.

Merknad: Det er en vannlekkasje fra vaskerommet som har gjort skade på bjelkelaget. Denne skaden er ikke vurdert i dette punktet, men er tatt med i prisestimatet for bytt vaskerom.



Oversiktsbilde. Tørre forhold.



Fuktskader i gulvet fra vaskerommet over

Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med tette trinn ned til kjelleren. Opp til loftet er det en malt tretrapp med tette trinn, hvor trinnene er belagt med laminat. I kjelleren er det også en betongtrapp med utgang som fører til hagen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler rekkverk på deler av trappen fra 1. etasjen til kjelleren. Det mangler også rekkverk/håndløper i betongtrappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Prisestimatet er et forsiktig anslag basert på montering av enkle rekkverk og håndløpere for å lukke avviket. Dersom det må spesialbestilles rekkverk fra fabrikk, kan kostnaden bli vesentlig høyere.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler rekkverk på deler av trappen



Mangler rekkverk/håndløper i trappen

TG 1 Innvendige dører

Innvendig er det en kombinasjon av glatte malte dører og malte fyllingsdører.

Merknad: Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for tilstandsgraden.

Fast inventar

Det er en del plassbygde garderobeskap og hyller i bodene. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

Oppvarming

Boligen oppvarmes med varmepumpe og vedovn i både 1. etasje og kjeller. Det er varmekabler i alle gulv i kjelleren, samt i vindfang og toalett i 1. etasje og på badet på loftet.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK97 (Gjeldende forskrift i 2006), og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som er utført. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og folierte/malte plater i himlingen. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, vegghengt toalett og badekar. Det er naturlig ventilasjon.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og folierte/malte plater i himlingen.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to sluk, ett plassert under badekaret og ett lett tilgjengelig på gulvet. Det er ukjent utførelse på membranen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Badekaret er innbygget og lukene på siden er limt/fuget igjen. Sluket som er synlig på gulvet er heller ikke tilgjengelig for inspeksjon da slukristen er fuget igjen.

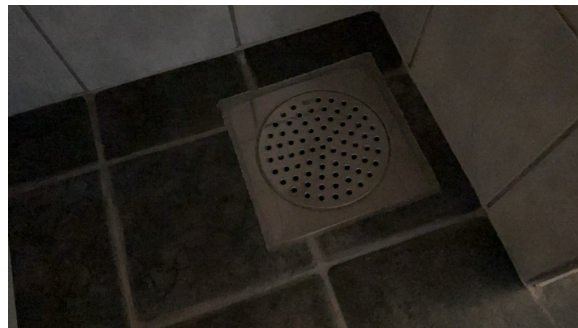
Konsekvens/tiltak

- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Den tekniske levetiden for en membran i våtrom er vanligvis 20–30 år, avhengig av type membran, utførelse og belastning. Eldre membraner kan ha redusert funksjon, særlig hvis de er utsatt for bevegelser eller fukt over tid. Uten dokumentasjon på utførelse eller alder, øker usikkerheten rundt funksjon og levetid betydelig. Tilstandsgrad settes derfor til 2 da over halvparten av gjenværende levetid er passert.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sluk under badekar



Sluk på gulvet

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, veggengt toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det anbefales at det etableres drenshull eller lignende for å raskt kunne oppdage en eventuell lekkasje.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon med ventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen i gangen mot badekaret. Måleresultatet viste 0 % fukt, noe som indikerer at konstruksjonen er tørr. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i våtsoner på verken gulv eller vegger.



Fuktsøk

1 .ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er BF87 (Byggeforskrift fra 1987 med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985), og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som er utført.

Vaskerommet har flislagt gulv og flislagte vegger. I himlingen er det folierte/malte plater. Det er et dusjhjørne, en utslagsvask i stål på veggen og opplegg for vaskemaskin. Det er en elektrisk vifte på veggen over dusjen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er ikke registrert membran i gulvet, og det er observert lekkasje fra dusjen med synlige fuktutslag i krypkjelleren. Det er store skader på vegg og gulv i dusjsonen.
- Avtrekksviften fungerer ikke, og det er registrert tydelige fuktmerker på himlingsplatene.

Konsekvens/tiltak

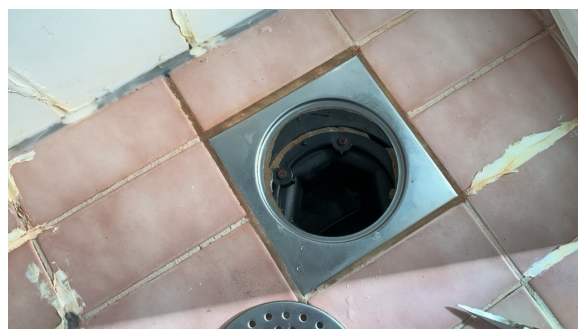
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Kostnadsestimatet er et forsiktig anslag basert på etablering av et enkelt og funksjonelt vaskerom. Det presiseres at kostnadene kan bli høyere, avhengig av valg av materialer, løsninger og utførelse. Det er også usikkert hvordan tilstanden på ytterveggen i dusjsonen er. Hvis det er råteskader her kan kostnadene øke.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sluk uten membran



Sluk i dusjen



Fuktmerker i himlingen

1 .ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er påvist lekkasje i gulvet i dusjsonen. Fuktøk på overflatene i dusjen viser forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Kostnader for dette er vurdert i foregående post.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Store fuktutslag i dusjen



KJØKKEN

1 .ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Gulvet er belagt med laminat, veggene er med tapet og himlingen er med malt mdf-panel. Kjøkkeninnredningen er fra Drømmekjøkkenet og har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er integrerte hvitevarer som kjølehyørne, stekeovn, dampovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Det er sokkelskuffer og mellom benkeplaten og overskapene er det montert vinylbelegg.

Tilstandsrapport

Merknad: Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for tilstandsgraden.

Årstall: 2010

1 .ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

SPESIALROM

1 .ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er flislagt gulv og vegger, og malt panel i himlingen. Det er vegghegt toalett og innredning med heldekkende servant, Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- 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.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det anbefales at det etableres drenshull eller lignende for å raskt kunne oppdage en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Hovedstoppekranen er plassert i et skap i kjelleren i samme rom som varmtvannsberederen.

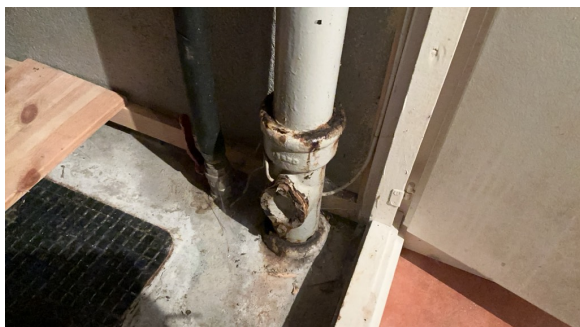
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedstoppekran i kjelleren

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør er av plastmateriale og støpejern. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Det er flere stakepunkt i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og veggventiler. I tillegg skjer luftutskiftning ved åpning av vinduer og dører.

TG 2 Varmesentral

Det er montert en varmepumpe fra LG i stuen og en fra Panasonic i kjelleren. Varmepumpene ble montert i 2012. Det ble utført service på ene utedelen i 2024.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Den generelle levetiden for de fleste luft-til-luft varmepumper er 12 til 15 år, men dette kan variere avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold.

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: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som er plassert i kjelleren.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Tanken er plassert inne i et plassbygd garderobeskap uten sluk. Den står riktignok i et rom med sluk, men om det skulle bli en lekkasje vil det være fare for at vannet trenger inn i andre konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tv og internett

Tv og internettleverandør er Sucom.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har et elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer.

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.

1968 Nytt sikringsskap 2010, nye kurser

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 Siste kontroll av anlegget ble utført i 2009-

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 sikringsskap

10. 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

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

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

Det elektriske anlegget er vurdert basert på visuell observasjon, da takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Anlegget fremstår som velfungerende, og det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

Tilstandsrapport

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.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent, da det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser. Muligheten for å vurdere grunnforholdene er derfor begrenset. Ved kontrollmåling av gulv mot grunn er det ikke registrert setninger eller andre indikasjoner på sig.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeåret, og det er ingen synlige tegn til utvendigfuktsperre. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har fundament og grunnmur av betong.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Under verandaen er det tydelig at terrenget faller inn mot murene. Dette er med på å forsterke vanntrykket inn mot murene og kan forklare hvorfor det er utslag på fukt på murveggene i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer. Dette vil kunne medføre at verandaen må demonteres/rives for å komme til. Prisestimatet er basert på at verandaen sørøstlig hjørne må rives og gjenoppbygges for å få utført jobben.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Terrenget under verandaen

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er fra byggeåret og er av ukjent type og utførelse. Vurderingen er basert på alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Bod/tørkehus



Anvendelse

Bod/tørkehus

Byggeår

2012

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygget er oppført i 2012 med ringmur og betongplate på mark. Konstruksjonen har bindingsverksvegger med liggende bordkledning, og sperretak med undertak av takbord og tekking med takshingel. Bygget brukes til lagring og tørking av klær.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Grillhytte



Anvendelse

Mancave/grillhus

Byggeår

2012

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen ble oppført i 2012 og har støpt plate på mark uten isolasjon. Over ringmurene er det isolerte bindingsverksvegger med liggende bordkledning. Taket er et pulttak med tresperrer og tekking med pappshingel. Innvendig er det flis på gulvet og panel på veggene og i taket. Det er moderne vinduer og balkongskyvedør med 2- og 3-lags isolerglass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus



Anvendelse

Bod/verksted

Byggeår

1975

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen ble oppført i 1975 og blir brukt til bod og snekkerverksted. Bygget er oppført med ringmurer og bjelkelag av tre med malt furugulv. Veggene er med bindingsverk og stående utvendig kledning. På innsiden er det kledd med plater. Taket er tekket med stålplater som Decra eller lignende. Det er registrert noe råteskade i kledningen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

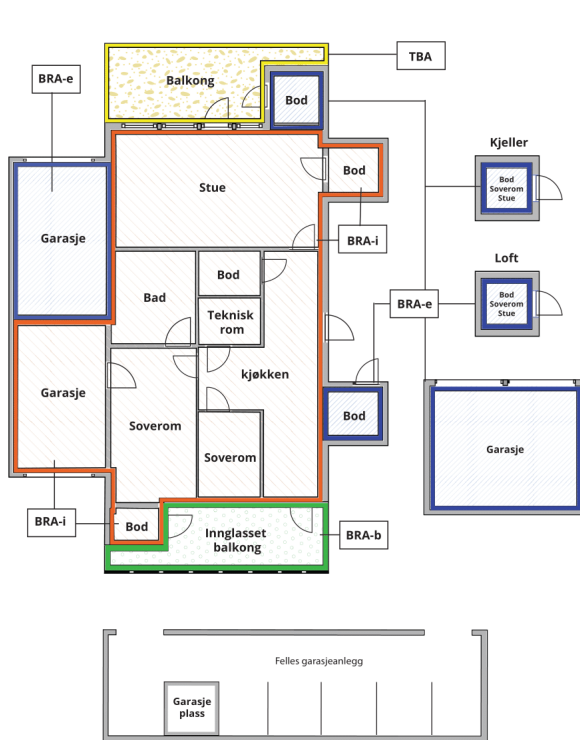
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 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 byggtetnisk 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?](#)

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	41			41	3
1 .etasje	100	19		119	66
Kjeller	61			61	
SUM	202	19			69
SUM BRA	221				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	3 soverom, bad, kott		
1 .etasje	Entré, gang, toalettrom, trapperom, kjøkken, stue, vaskerom, kontor	Garasje	
Kjeller	Dips. rom, matbod, vaskerom, brensel		

Kommentar

I kjelleren er disponibelt rom brukt som arbeidsrom. Der det var brensel tidligere er det bygd to boder og matboden er fjernet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I kjelleren er det gjort endringer.

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:

Bod/tørkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, tørkerammede	

Kommentar

Tørkedelen er ikke målbart, men har et areal på ca. 8 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling 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:

Grillhytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling 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:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod/ vedskjul, verksted	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling 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:

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	153	49
Bod/tørkehus	0	0
Grillhytte	0	0
Uthus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Eivind Lange	Takstingeniør
	Geir Magne Brun	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	48	121		0	1099.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandbrekkgata 4

Hjemmelshaver

Brun Geir Magne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen har en attraktiv beliggenhet på Sande, i et rolig og etablert boligområde. Eiendommen ligger svært barnevennlig til, med kort gangavstand til både barne- og ungdomsskole samt idrettsanlegg. Det er ca. 1 km til Sunndal sentrum, som tilbyr et bredt utvalg av servicefunksjoner, butikker og fritidstilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er en selveiertomt på ca. 1100m², opparbeidet med asfaltert innkjørsel, samt grøntarealer med plen, trær og busker. Terrenget er flatt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
160 375	2015	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	15.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.09.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	14.09.2025	Offentlige og tinglyste dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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

iVerdi AS, 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/HU1784>

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