

Tilstandsrapport



Enebolig



Øygardsjordet 16, 3692 SAULAND



HJARTDAL kommune



gnr. 78, bnr. 56

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 24.09.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 18191-1361

Referansenummer: HK1633

Autorisert foretak: IL Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Vegard Aasen



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.

IL Takst AS

IL Takst AS ble stiftet i 2005, og har i dag sju takstmenn, en takstfullmektig og takst assistent/sekretær.

Alle bedriftens takstmenn har lang erfaring fra bransjen og er medlemmer av Norsk Takst som er landets største og eldste organisasjon for takstforetak og takstmenn. Vårt hovedkontor ligger på Notodden, i tillegg har vi avdelingskontor i Kongsberg, Hokksund, Rauland og Hjartdal. IL Takst AS er medlem i Takstnett.

Takstnett er Norges største samarbeidsforum for takstmenn, og består utelukkende av anerkjente og profesjonelle takstforetak. Takstnett sine medlemmer har flere kontorer som totalt disponerer over 100 profesjonelle takstmenn fordelt over store deler av landet. Vi er alltid klare for nye utfordringer. Gjennom dette opplegget sikres våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende tidsfrister. Mer informasjon om Takstnett finner du på Takstnett.no



Rapportansvarlig

Vegard Aasen

Vegard Aasen

Uavhengig Takstingeniør

vegard@iltakst.no

482 29 588



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

Enebolig oppført i en etasje over kjeller.
Boligen har stort sett standard fra byggeår og det må påregnes kostnader til vedlikehold og oppgradering til dagens standard.
For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertak tekket med Decra plater med takstein profil.
Undertak med bord.
Doble vindskier og israft beslag

Malte vindskier, israft beslag.
Israftbeslag og pipebeslag.
Plast takrenner med nedløp langs vegger. Beslag ned i takrenne.
Gradrenne beslag.
Luftehatt.
Stigetrinn på tak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig stående tømmermannskledning.
Liggende kledning i gavler.

Adgang loft via luke i gang.
W takstoler, undertak av bord.
Sydde isolasjonsmatter, samt noe tilleggs isolasjon.
Ventiler i gavler, spaltebord i gesims

Malte tre vinduer med kobla glass.
Malte tre vindu med to lag isolerglass på hovedsoverom.
Malte trevinduer med enkelt glass og varevindu i kjeller.
Malt trevindu med blyglassvindu i tidligere kjellerstue.
Malte fastkarmsvinduer med to lag isolerglass fra 1987 i stue.
Malt heltre fastkarmsvindu med to lag isolerglass fra 1976 på kjøkken

Heltre inngangsdør med sidefelt.
Buklet glass i dør og sidefelt.
Heltre dør med stående panel, utvendig kjeller nedgang.
Malt terrassedør i tre med to lag isolerglass fra 2001

Terrasse med utgang fra stue:

Punktfundamenter av betong.
Bærende dragere av tre.
Gulv med trebjelkelag og terrassebord.
Rekkverk med stående bord og toppbord

Overbygget inngangsparti:
Betongplattning og trapp
Heltre trapp fra terrasse til terreng.
Betong trapp utvendig kjellernedgang

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett, laminat og vinylbelegg.
Vegger med malt tynnpanel og malte plater.
Himlinger med malte ruteplater.
Gulv mot grunn av betong
Etasjeskille av trebjelkelag.

Det er målt 2-12 mm høydeavvik i etasjen.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.
Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor område som er målt.

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

Boligen har mursteinspipe, peisovn i stue og åpen peis i kjeller.
Sotluke i kjeller.

Rom under terreng:
Gulv av betong.
Vegger av pusset leca.

Lakkert heltre trapp1. etasje-kjeller.
Montert håndløper på vegg

Finerte dører.
Dør med buklet glass og sidefelt mellom vindfang og gang.
Skyvedør mellom stue og kjøkken, skap foran dør på kjøkken.
Formpresset malt skyvedør mellom bad og gang.

Plassbygde garderobeskap på soverom

Garasje:
Dekke av betong.
Yttervegger av bindingsverk med utvendig stående kledning.
Innvendig er tre vegger kledd med gipsplater.
Montert leddport med åpner, gangdør og to vinduer.
Inneholder en garasjeplass og plass for oppbevaring.
Overbygget bod på baksiden av garasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskekjeller:
Betong gulv.
Vegger av pusset leca.

Beskrivelse av eiendommen

Trepanel i himling.

plastsluk i gulv ,skyllekar på vegg.

Mekaniskavtrekksvifte.

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

Vegger av leca.

Bad :

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på gulv, sokkelflis på vegger.

Silikonfuge ved overgang gulv/vegg oppsprukket.

Påvist sprunke fliser ved rørgjennomføringer i gulv.

Bom under enkelte fliser.

Elektriske varmekabler.

Vegger med baderomsplater.

Glipper i skjøter på veggplater.

Vindu i våtsone til dusjkabinett.

Malte ruteplater i himling.

To stk plastsluk , ingen synlig membran under klemring i slukene.

Tallerken ventil i himling,tilluftspalte mellom dørblad og gulv.

Målt 5 mm fall fra gulv ved dør til topp sluk på gulvet.

Dusjkabinett, gulvmontert toalett,servantsskap med heldekkende servant, overskap , speil og lys,skyllekar ,opplegg vaskmaskin
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i delevegg mellom soverom og bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Høyskap med glass i fronter.

Heldekkende stålbeslag med utslagsvask og oppvaskkum.

Benkeplaten er av heltre.

Vinyltapet på vegg over benk.

Det er kjølf/fryseskap, komfyr og micro.

Hvitevarer ikke funksjonstestet.

Gulv med vinylbelegg.

Malte slette plater på vegger.

Malte ruteplater i himling.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran i kjeller.

Det er avløpsrør av plast.

Stakeluker i kjeller.

Montert ventiler i yttervegger.

OSO 200 I bereder fra 2009

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.

Sikringsskap i kjellernedgang.

Skrusikringer og fjernavlest måler.

Åpent elektrisk anlegg.

Pulverapparat i vindfang.

Røykvarsler i gang og kjellernedgang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra byggeår.

Utvendig synlig platon som utvendig fuktsikring.

Det er i de senere år redrenert og montert ny grunnmursplast på deler av grunnmur,ukjent når dette er gjort

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Tomten er forholdsvis flat, opparbeidet med asfaltert gårds plass , plen og beplantning

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1972. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1972. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Nedgravd brenseltank av ukjent materiale og størrelse.

Dagtank i kjellernedgang.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	203 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	203 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

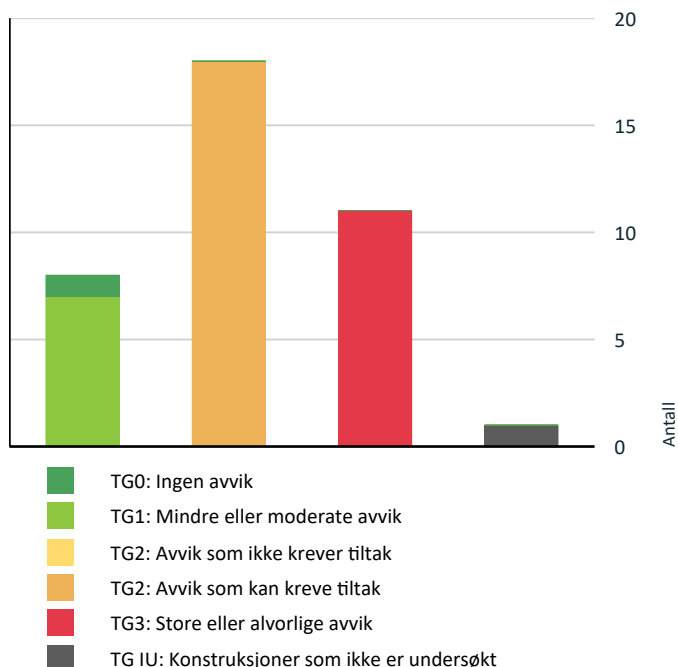
Enebolig

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

Tegninger fremlagt

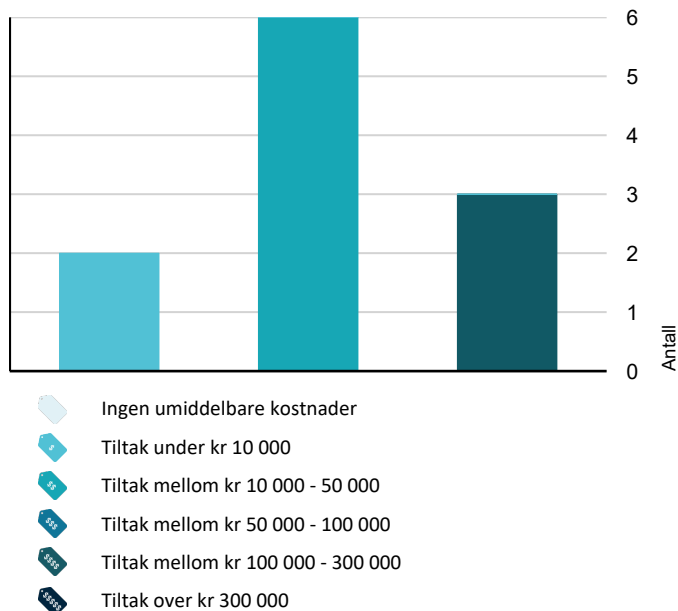
Sammendrag av boligens tilstand

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takst dokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller naboeiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnbok, panteattest, byggeskjema, byggegodkjenning, ferdigattest og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra EDR-register målt på kart, avvik kan oppstå.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vindskier på garasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Opplyst ved befaring

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt, med behov for noe oppgraderinger.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertak tekket med Decra plater med takstein profil.
Undertak med bord.
Doble vindskier og israft beslag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er påvist mose på tekking

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose bør fjernes fra taktekingen for å hindre at fukt trekker inn under takteking, noe som kan føre til skader på undertak og økt risiko for råte i takkonstruksjonen.

! TG 3 Vindskier på garasje

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Malte vindskier, israft beslag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Det er påvist råte i vindskier på garasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Råteskadede vindskier bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fukttinntrenging i bygget.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til økte vedlikeholdskostnader og ytterligere skader på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte i vindskier på garasje

! TG 2 Nedløp og beslag

Israftbeslag og pipebeslag.
Plast takrenner med nedløp langs vegger. Beslag ned i takrenne.
Gradrenne beslag.
Lufttehatt.
Stigetrinn på tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Påvist rustdannelser i gradrennebeslag

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.

Gradrennebeslag med rustdannelser bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre korrosjon og lekkasjer, som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig stående tømmermannskledning.
Liggende kledning i gavler.

Vurdering av avvik:

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

Kledning er værslitt

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å bedre luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmur, samt vurdere vedlikehold eller utskifting av værslitt kledning.

Manglende lufting og værslitt kledning kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på veggkonstruksjonen.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Adgang loft via luke i gang.

W takstoler, undertak av bord.

Sydde isolasjonsmatter, samt noe tilleggs isolasjon.

Ventiler i gavler, spaltebord i gesims

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen.

Isolasjon ligger stedvis tett opptil undertaket.

Raftepapp kuver opp mot undertaket

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Isolasjonen bør trekkes vekk fra undertaket, og raftepapp bør justeres slik at lufting mellom isolasjon og undertak bedres.

Begrenset ventilerings kan føre til fukt- og kondensskader i takkonstruksjonen, noe som over tid kan gi råte og redusert levetid på taket.



! TG 2 Vinduer

Malte tre vinduer med kobla glass.

Malte tre vindu med to lag isolerglass på hovedsoverom.

Malte trevinduer med enkelt glass og varevindu i kjeller.

Malt trevindu med blyglassvindu i tidligere kjellerstue.

Malte fastkarmsvinduer med to lag isolerglass fra 1987 i stue.

Malt heltre fastkarmsvindu med to lag isolerglass fra 1976 på kjøkken

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Utvendig lister står tett ned til vannbrett.

Vinduer er av eldre dato og tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet og isolasjon

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Tiltak:

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utvendige lister bør justeres slik at det er tilstrekkelig klaring til vannbrett, for å hindre fuktopptak i endeveden og sikre god uttørring.

Eldre vinduer med dårlig tetthet og isolasjon bør vurderes skiftet ut eller oppgraderes, for å redusere varmetap og risiko for trekk og fuktskader.

! TG 2 Dører

Heltre inngangsdør med sidefelt.

Buklet glass i dør og sidefelt.

Heltre dør med stående panel, utvendig kjeller nedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller overflatebehandling av døren for å redusere varmetap og forbedre funksjon og levetid.

Eldre dører har ofte dårligere isolasjonsevne, noe som kan føre til økte oppvarmingskostnader og redusert komfort.

Tilstandsrapport

! TG 1 Terrassedør

Malt terrassedør i tre med to lag isolerglass fra 2001

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue:

Punktfundamenter av betong.
Bærende dragere av tre.
Gulv med trebjelkelag og terrassebord.
Rekkverk med stående bord og toppbord

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift, rekkverk målt til 77 cm.

Terrassebord ligger tett inntil kledning på yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1,0 meter for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og terrasse for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for råteskader på kledning og underliggende konstruksjoner.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Overbygget inngangsparti:
Betongplattning og trapp

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Ikke montert rekkverk i trapp

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Manglende rekkverk i trapp medfører økt risiko for fall og personskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Utvendige trapper

Heltre trapp fra terrasse til terreng.
Betong trapp utvendig kjellernedgang

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er bare montert rekkverk på side av trappa ved terrasse.
Ikke montert rekkverk på trapp i utvendig kjellernedgang.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk på begge sider av trappen for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og ivareta sikkerheten.

Manglende eller for lave rekkverk øker risikoen for fallulykker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv med parkett, laminat og vinylbelegg.
Vegger med malt tynnpanel og malte plater.
Himlinger med malte ruteplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist gulv stue og kjøkken.
Eldre overflater med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overflatene bør vurderes oppgradert eller vedlikeholdes for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse, da eldre og slitte overflater kan redusere både estetisk verdi og funksjonalitet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 16 mm høydeavvik i lengden av kjeller.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler

av gulvet er systematisk undersøkt.

Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å kartlegge omfanget av avvikene, da målingene kun er basert på stikkprøver og enkelte avvik kan være oversett.

Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det føre til problemer med gulvbelegg, økt slitasje og redusert bokomfort.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskille av trebjelkelag.

Det er målt 2-12 mm høydeavvik i etasjen.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.

Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor område som er målt.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

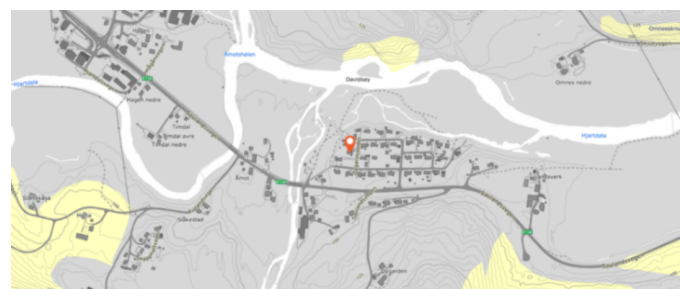
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i boligen.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivåene viser seg å være høye.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, peisovn i stue og åpen peis i kjeller. Sotluke i kjeller.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv av betong.
Vegger av pusset leca.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Påvist fukt og saltutslag i nedre del av vegger, samt i gulv langs yttervegger.

Påvist råte i spikerslag på vegg i kjellerstue som er delvis revet.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Saltutslag på yttervegg i kjeller



Fuktutslag i kjellergulv.



Fuktutslag i nedre del av grunnmur

! TG 3 Innvendige trapper

Lakkert heltre trapp1. etasje-kjeller.
Montert håndløper på vegg

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Ikke montert rekkverk i trapp.

Åpning mellom trinn målt til 16,5 cm ,forskriftskrav 10 cm.

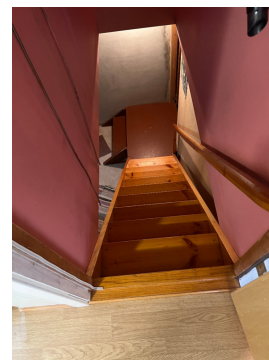
Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres i trappen, og åpningene mellom trinnene bør reduseres til maks 10 cm for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Manglende rekkverk og for store åpninger utgjør en betydelig risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige dører

Finerte dører.

Dør med buklet glass og sidefelt mellom vindfang og gang.

Skyvedør mellom stue og kjøkken,skap foran dør på kjøkken.

Formpresset malt skyvedør mellom bad og gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er av eldre dato og preges av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold eller utskifting av dører for å sikre funksjonalitet og estetisk standard.

Dører med slitasje og elde kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for funksjonssvikt.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde garderobeskap på soverom

! TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Garasje:

Dekke av betong.

Yttervegger av bindingsverk med utvendig stående kledning.

Innvendig er tre vegger kledd med gipsplater.

Montert leddport med åpner, gangdør og to vinduer.

Inneholder en garasjeplass og plass for oppbevaring.

VÅTROM

KJELLER > VASKEKJELLER

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Betong gulv.
Vegger av pusset leca.
Trepanel i himling.
plastsluk i gulv ,skyllekar på vegg.
Mekaniskavtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har ingen vanntette sjikt på gulv og vegger.

Påvist fukt i nedre del av yttervegger og i gulv langs yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEKJELLER

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vegger av leca.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på gulv, sokkelflis på vegger.
Silikonfuge ved overgang gulv/vegg oppsprukket.
Påvist sprunke fliser ved rørgjennomføringer i gulv.
Bom under enkelte fliser.
Elektriske varmekabler.
Vegger med baderomsplater.
Glipper i skjøter på veggplater.
Vindu i våtsone til dusjkabinett.
Malte ruteplater i himling.
To stk plastsluk , ingen synlig membran under klemring i slukene.
Tallerken ventil i himling,tilluftspalte mellom dørblad og gulv.
Målt 5 mm fall fra gulv ved dør til topp sluk på gulvet.

Dusjkabinett, gulvmontert toalett,servantsskap med heldekkende servant, overskap , speil og lys,skyllekar ,opplegg vaskmaskin

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres en totalrenovering av våtrommet, hvor alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og membran dokumenteres.

Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, grunnet oppsprukket silikonfuge, sprukne fliser, bom under fliser, glipper i skjøter på veggplater, manglende synlig membran under klemring i slukene og vindu i våtsone. Dette kan føre til omfattende skader og kostbare utbedringer dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



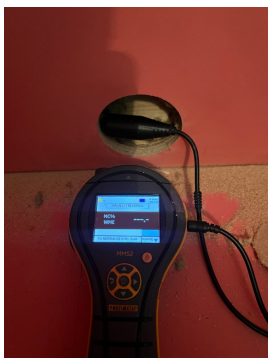
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i delevegg mellom soverom og bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Høyskap med glass i fronter.
Heldekkende stålbeslag med utslagsvask og oppvaskkum.
Benkeplaten er av heltre.
Vinyltapet på vegg over benk.
Det er kjøøl/fryseskap, komfyr og micro.
Hvitevarer ikke funksjonstestet.

Gulv med vinylbelegg.
Malte slette plater på vegger.
Malte ruteplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Påvist malingsflakk på skapfronter

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Malingsslitte fronter.



1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator har liten effekt og ulyd i viftemotor.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran i kjeller.

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.

Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, og vurdere utskiftning ved behov, for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av alder på rørene.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Stakeluger i kjeller.

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.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan medføre skader på omkringliggende konstruksjoner.

! TG 1 Ventilasjon

Montert ventiler i yttervegger.

! TG 2 Varmtvannstank

OSO 200 I bereder fra 2009

Årstill: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan føre til overbelastning av elektrisk anlegg og økt brannfare.



! TG 2 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 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.

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.

Sikringsskap i kjellernedgang.
Skrusikringer og fjernavlest måler.
Åpent elektrisk anlegg.

Tilstandsrapport

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.
1973
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
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

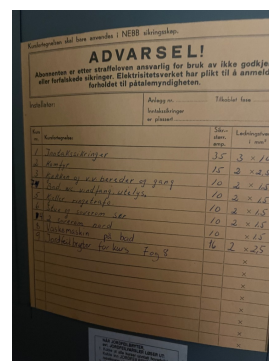
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtlig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse 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?
Ja Det anbefales på generelt grunnlag alltid å ta en el-vurdering av el-fagmann på alle boliger som omsettes.

Generell kommentar

Det hefter usikkerhet om det er gjennomført vedlikehold på deler av det elektriske anlegget, og det foreligger ingen øvrig dokumentasjon. Med bakgrunn i det registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.



! TG 3 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 forenklede 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.

Pulverapparat i vindfang.
Røykvarsler i gang og kjellernedgang.

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?
Ja Apparat er fra 20098
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår.

Utvendig synlig platon som utvendig fuktsikring.

Det er i de senere år redrenert og montert ny grunnmursplast på deler av grunnmur, ukjent når dette er gjort

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.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er ikke montert klemplast i overkant av knotteplast.

Konsekvens/tiltak

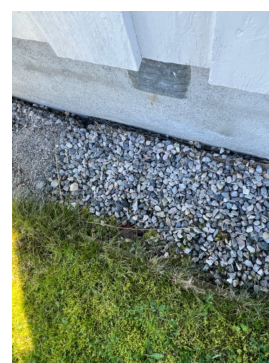
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemplast.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

- 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.

Det bør monteres klemplast i overkant av knotteplasten for å sikre at fuktsikringen fungerer som tiltenkt, og for å redusere risikoen for vanninntrengning og fuktskader i grunnmuren.

Basert på innvendige observasjoner må det påregnes ny drenering og knotteplast for å hindre ytterligere fuktproblemer og skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ikke montert klemplast på knotteplast

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er forholdsvis flat, opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plen og beplantning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygget.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader i grunnmur og kjeller, samt forringelse av innemiljøet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1972. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1972. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Oljetank

Nedgravd brenseltank av ukjent materiale og størrelse.
Dagtank i kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig lufterør og påfyllingsrør til brenseltank.



Dagtank i kjellernedgang.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

203 m²/171 m²

Enebolig: Trapperom, 6 Bod, Vaskekjeller, Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Bad, 3 Soverom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

Basert på kunnskap om omsetning av fast eiendom, er vurderingen markedsverdien i dagens boligmarked slik:

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde i Sauland. Området er rolig og barnevennlig. I nærområdet finner du barnehage, skole og butikk. Området byr på også flere flotte tur- og rekreasjonsområder.

Ved verddivurdering av eiendommen har det blitt lagt vekt på dens beliggenhet, standard, planløsning og areal. I tillegg ønskes det å tas hensyn til dagens marked forøvrig og eiendommens beskaffenhet i forhold til dette.

Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som tilsier at eiendommen og sammenligninger, er i et fungerende marked, dvs. at tilbud og etterspørsel er i rimelig balanse.

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Frølandvegen 272,3692 SAULAND 98 m ² 1992 2 sov	28-11-2024	2 100 000	1 800 000		1 800 000	16 981
2 Øygardsjordet 7,3692 SAULAND 133 m ² 1971 3 sov	27-10-2020	1 850 000	2 000 000		2 000 000	15 038
3 Frølandvegen 273,3692 SAULAND 125 m ² 1979 3 sov	18-10-2023	1 980 000	1 830 000		1 830 000	14 640
4 Hågånsvegen 10,3692 SAULAND 113 m ² 1960 3 sov	26-09-2017	1 350 000	1 600 000		1 600 000	14 159

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 350 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 800 000
--	------------	------------------

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

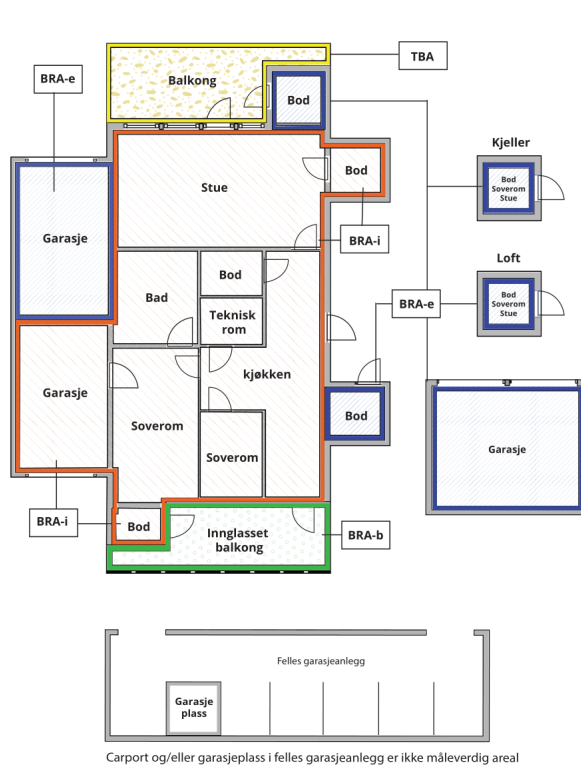
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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?](#)

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)		
Kjeller	76			76	
1. Etasje	95	32		127	27
SUM	171	32			27
SUM BRA	203				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod med utgang til terreng, bod /tidligere peisestue, vaskekjeller		
1. Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue /spisestue med utgang til terrasse, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Garasje med bod	

Kommentar

Areal oppmålt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fremlagt

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: Takhøyde kjeller:226,6cm.
Takhøyde 1. etasje:239,2 cm

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	94	109

Kommentar

Enebolig

Areal oppmålt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Vegard Aasen	Takstingeniør
	Inger Dalen Lia	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4024 HJARTDAL	78	56		0	1000 m ²	Annen kilde	Eiet

Adresse

Øygardsjordet 16

Hjemmelshaver

Dalen Astrid

Kommentar

Arealet er stipulert da tomten ikke er oppmålt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde i Sauland. Området er rolig og barnevennlig. I nærområdet finner du barnehage, skole og butikk. Området byr på også flere flotte tur- og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Kommunal tilknytning med privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Kommunal tilknytning med privat stikkledning.

Regulering

Boligformål.

Kommuneplanens arealdel Hjartdal (27.11.2013)

Om tomten

Tomten er ikke oppmålt, stipulert areal 1000m².

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plen og beplanting.

Kommuneplan

Gjennomgått

Konsesjonsplikt

Eiendommen er konsesjonsfri, men det er boplikt i kommunen og kjøper må signere på egenerklæring om konsesjonsfrihet. Eiendommen forutsettes benyttet som helårsbolig, da det er boplikt i kommunen.

Bebyggelsen

Flat og solrik tomt med plen, terrasse

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige		Fullverdi		
Kommentar Opplyst ved befaring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Forligger ikke. Bo etter bortgang.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	26.09.2025		Gjennomgått		Nei
Målebrev	18.09.2025	Matrikkelkart	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	29.09.2025		Gjennomgått	1	Ja
Tegninger	18.04.1966		Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.04.1974		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	
2	09.10.2025	
3	09.10.2025	

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/HK1633>

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



Senterposisjon: 159548.63, 6623616.32
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 29.09.2025

