

Tilstandsrapport

📍 Svandalsvegen 94, 4208 SAUDASJØEN

📖 SAUDA kommune

gnr. 14, bnr. 18

Areal (BRA): Enebolig 295 m²



Befaringsdato: 09.01.2023

Rapportdato: 12.01.2023

Oppdragsnr.: 14627-1006

Referansenummer: IL4374

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS



Gyldig rapport
12.01.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Andreas Hurum

Uavhengig Takstingeniør

12.01.2023 | AKSDAL

Bjørsvik Takst & Eiendom AS

Rådhusvegen 45

00 00 00 00

Rapportansvarlig

Andreas Hurum

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bjorsviktakst.no

401 74 331

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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 lovliggheit (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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Godt vedlikeholdt bolig over tre etasjer. Bygget fremstår i god stand, men med naturlig elde og slitasje. Det er registrert et forhold som gir behov for nødvendige oppgraderinger i nærmeste fremtid.

Undertegnede anbefaler at hele rapporten leses.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takrenner og nedløp av plast. Taknedløp ledes i grunn til før videre løp.

Salttakskonstruksjon av tre. Kneloft langs hver takfot. Kneloft mot nord er innredet, kneloft mot syd står uinnredet og gir tilkomst til deler bærende konstruksjon.

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd med malt, liggende bordkledning. Malte trevinduer med 2-lags glass.

Trebalkong mot vest og syd fra 1986. Terrasse tekket med sarnafil over garasje. Sarnafil utbedret og punktrepert 2021 som følge av en mindre vanninntrengning.

Takrenner og nedløp av plast. Taknedløp ledes i grunn til før videre løp.

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd med malt, liggende bordkledning. Salttakskonstruksjon av tre. Kneloft langs hver takfot. Kneloft mot nord er innredet, kneloft mot syd står uinnredet og gir tilkomst til deler bærende konstruksjon.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Trebalkong mot vest og syd fra 1986. Terrasse tekket med sarnafil over garasje. Sarnafil punktrepert og oppgradert i 2021 som følge av en mindre vanninntrengning.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater innvendig varierer og består av parkett, furugulv, flis og beleg. Trepanel på vegger og innertak/himling, opprinnelig fra byggeår fra 1986 med stedwise oppgraderinger.

Elementpipe med forblending av tegl i alle etasjer. Ildsted i stue, første etasje.

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg. Tilkost til bærende grunnmur via sluse i underetasje viser ingen tegn på vanntilsig via grunn. Overflater på utlektede vegger mot grunn vitner ikke om avvik på drenering.

Heltre trapp mellom etasjer. Lakkert furu.

Boligen har fyllingsdører av furu som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Underetasje:

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Badet har en enkel standard med dusjkabinett, servant/servantskap og vegghengt toalett. Panel/tømmer på vegg, panel på innvendig tak. Flatt gulv uten fall. Det er registrert 2 cm oppbrett mot terskel for dør.

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er kun brukt med kabinett siden etablering i 1999.

Hulltaking ikke foretatt med tanke på trykkesatte vavnnrør av kobber i veggen.

Første etasje:

Teknisk forskrift 2010 var gjeldene ved utbedring av skader etter forsikringssak i 2011. Arbeidet omfattet riv og tilbakeføring av gulvkonstruksjon, varmekabler og tettesjikt på gulv. Øvrige overflater på vegg og innertak er fra 1986.

Panel/tømmer på vegg, panel på innvendig tak.

Dør mot gang ligger i våtsonen i henhold til gjeldene byggeforskrift, dette var ikke et krav ved etablering av baderommet i 1986.

Vinylbelegg på gulv. elektriske varmekabler. Det er registrert 10 mm fall fra søndre yttervegg til sluk, da på en avstand på 2,86 m. Gulvet er uten fall 50 cm fra sluk. Differanse fra overkant sluk til overkant membran ved terskel er målt til 3 mm.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er kun brukt med kabinett siden etablering i 1986.

Hulltaking ikke foretatt med tanke på trykkesatte vavnnrør av kobber i veggen.

Trase for kaldtvann fra dusj til toalett går i det tilgjengelige området bak dusjkabinett. Utførte målinger indikerer ikke fuktighet i overflater av panel.

Badet har plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Boligens kjøkken har heltre fronter og benkeplate med eksterne hvitevarer. Innredning fremstår med normal bruksslitasje. Parkett på gulv, trepanel på innertak og vegger.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Beskrivelse av eiendommen

Badstuen har våtromsbelegg på gulv med oppbrett mot vegg, ubehandlet trepanel på vegger og innertak, og plassbygd innredning av tre.

50 mm isolert dør mot bad. innluft via hall utluft til det fri (defekt luke) og til bad.

Toalett i første etasje har parkett på gulv, ubehandlet trepanel på vegger og innertak. Rommet har kun ventil i vindu. Gulvstående toalett fra omkring 2010.

Toalett med servant og gulvstående toalett.

Toalett fra omkring 2010

Badstuen har elektrisk badstuovn fra 1999. Ikke funksjonstestet ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør med plastkappe. Hovedinntak med lett tilgjengelig hovedstengeventil på bod, underetasje.

Boligen har avløpsrør av plast. Stakemulighet via sluk i underetasje og første etasje.

Underetasje har varmekabler i gulv i alle rom fra 1999. Varmekabler på bad i hovedetasje fra 2011.

Øvrige oppvarming består av elektrisitet og vedoven.

Boligen har 200 liters varmtvannstank fra OSO. RS 200.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er etablert på flat tomt sprengt ut i grunnfjell.

Knotteplast lagt mot yttervegg, deretter steinsatt for hånd før drenerende masser. Knotteplast er ikke synlig over terreng.

Stedstøpt betonggrunnmur. Stripecfundamenter av betong under grunnmur.

Eiendommen er etablert i bunn av slak vestvendt helling.

Stikkledning for avløp via felles pumpehus med nabo før tilkobling til offentlig nett. Koblet til Åsane hyttegrens anlegg for tappevann. Begge installasjoner ble etablert i 2011

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	36	36	0
Etasje1	114	114	0
Underetasje	145	76	69
Sum	295	226	69

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

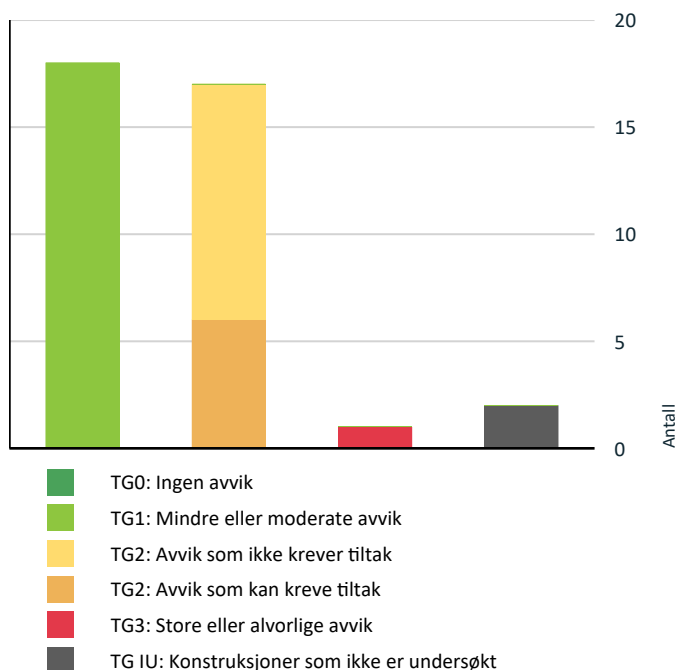
[Gå til side](#)

Enebolig

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

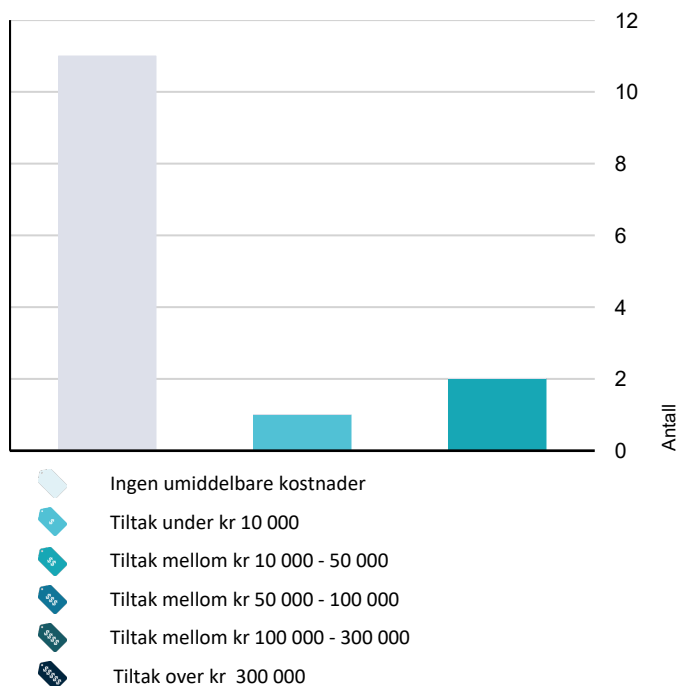
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Byggeforskrift av 1985 setter krav til snøfangere på de deler av taket hvor snø- og isras kan medføre skade, altså hyppig frekventerte områder. Tekniske estimert levetid på takrenne og nedløp av plast er 15 -30 år.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)



Spesialrom > Teknisk anlegg > Badstue

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er avvik:

Pappskott er presset opp ved isolering av sperresjikt over bruksareal på loft, noe som kan føre til redusert luftutveksling i konstruksjonen. Det er per i dag ikke registrert skader som et resultat av redusert luftutveksling.

Det er registrert moderate spor av mus i form av ekskrementer på kneloft mot syd. Eier opplyser om at de hadde noen utfordringer med mus ved oppføringen av bygget, men at det ikke er registrert mus på loftene siden den gang.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Registrerte avvik begrenser seg til vindu for innredet rom i underetasje har en liten slagskade og sprukket glass, Glassfeltet fremstår ikke som punktert.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Baderommet har begrenset tilluft. Det er ikke etablert spalte under dør, kun ventil over vindu.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Det er avvik:



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bad i underetasje har mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere lufteventiler nedre del av dørbladet for å øke graden av naturlig ventilasjon og luftutveksling.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Store deler av sarnafiltekkning over garasje var snødekt ved befaring. Dagens forskrift setter krav til rekkverkshøyde på 1 meter for balkonger o.l. Rekkverk for balkonger mot syd og vest er 93 cm høye. For terrasse over garasje er rekkverket målt til 111 cm.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger mellom opptrinn er målt til 15 cm.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Byggeforskrift av 1997 var gjeldene ved etablering av badet i 1999. Gjeldene forskrift ved etablering setter krav til at overflater som blir utsatt for vann føres opp i fuktbestandige materialer. Det poengteres at baderommet fungerer med dagens bruk, men forutsetter videre bruk av dusjkabinett.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

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

Byggeforskrift av 1997 var gjeldene ved etablering av badet i 1999. Gjeldene forskrift setter krav til at rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er avvik:

Teknisk estimert brukstid for baderomsbelegg er 10-30 år.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

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

Byggeforskrift av 1997 var gjeldene ved etablering av badet i 1999. Gjeldene forskrift setter krav til at eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler.



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Baderommet mangler tilluft via spalte i dør.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

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

Gulv på baderommet ble utbedret etter skade i 2011. Fallforhold avviker fra gjeldene krav da tiltaket ble utført.



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

El-tilkobling oppfyller krav ved monterings tidspunktet.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Punkterparasjoner og oppgradering av PVC membran over garasje
2021	Modernisering	Nytt rekkverk på terrasser
2011	Modernisering	Baderom renovert 2011
2013	Modernisering	Skiferkledd fasade
2011	Modernisering	Tilkoblet kommunalt avløp, tilkoblet felles vannverk for tappevann.
1999	Modernisering	Kjelleretasje innredet.
1988	Innredning	Loftsetasje innredet

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Boligens yttertak er tekket med profilerte aluminiumsplater. Yttertaket har en takvinkel på omkring 24 grader. Tekking besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

! TG 3

Takrenner og nedløp av plast. Taknedløp ledes i grunn til før videre løp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Byggeforskrift av 1985 setter krav til snøfangere på de deler av taket hvor snø- og isras kan medføre skade, altså hyppig frekventerte områder. Tekniske estimert levetid på takrenne og nedløp av plast er 15-30 år.

Tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.

Over halvparten av forventet brukstid for beslag, renner og nedløp er oversteget. Bygningsdelene fungerer per i dag, men oppgraderinger må forventes innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

! TG 1

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd med malt, liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Salttakkonstruksjon av tre. Kneloft langs hver takfot. Kneloft mot nord er innredet, kneloft mot syd står uinnredet og gir tilkomst til deler bærende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Pappskott er presset opp ved isolering av sperresjikt over bruksareal på loft, noe som kan føre til redusert luftutveksling i konstruksjonen. Det er per i dag ikke registrert skader som et resultat av redusert luftutveksling.

Det er registrert moderate spor av mus i form av ekskrementer på kneloft mot syd. Eier opplyser om at de hadde noen utfordringer med mus ved oppføringen av bygget, men at det ikke er registrert mus på loftene siden den gang.

Tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Registrerte avvik begrenser seg til vindu for uinnredet rom i underetasje har en liten slagskade og sprukket glass, Glassfeltet fremstår ikke som punktert.

Tiltak

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

Det anbefales å skiftet glassfeltet med tilsvarnde.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Trebalkong mot vest og syd fra 1986. Terrasse tekket med sarnafil over garasje. Sarnafil punktrepert og oppgradert i 2021 som følge av en mindre vanninntrengning. Rekkverk på balkonger og terrasser er fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Store deler av sarnafiltekkning over garasje var snødekt ved befaring. Dagens forskrift setter krav til rekkverkshøyde på 1 meter for balkonger o.l. Rekkverk for balkonger mot syd og vest er 93 cm høye. For terrasse over garasje er rekkverket målt til 111 cm.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Eier opplyser om at sarnafil/PVC-membran ble punktrepert og oppgradert i 2021. Rekkverkshøyden for balkonger er lavere enn dagens krav og krever tiltak for å oppnå TG1.

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Overflater innvendig varierer og består av parkett, furugulv, flis og beleg. Trepanel på vegger og innertak/himling, opprinnelig fra byggeår fra 1986 med stedvise oppgraderinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Elementpipe med forblending av tegl i alle etasjer. Ildsted i stue, første etasje.

Rom Under Terreng

TG 1

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg. Tilkost til bærende grunnmur via sluse i underetasje viser ingen tegn på vanntilsig via grunn. Overflater på utlekkede vegger mot grunn vitner ikke om avvik på drenering.

Innvendige trapper

TG 2

Heltre trapp mellom etasjer. Lakkert furu.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger mellom opptrinn er målt til 15 cm.

Innvendige dører

TG 1

Boligen har fyllingsdører av furu som innvendige dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Badet har en enkel standard med dusjkabinett, servant/servantskap og vegghengt toalett.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Panel/tømmer på vegg, panel på innvendig tak.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Byggeforskrift av 1997 var gjeldene ved etablering av badet i 1999. Gjeldene forskrift ved etablering setter krav til at overflater som blir utsatt for vann føres opp i fuktbestandige materialer. Det poengteres at baderommet fungerer med dagens bruk, men forutsetter videre bruk av dusjkabinett.

Tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Flatt gulv uten fall. Det er registrert 2 cm oppbrett mot terskel for dør.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Byggeforskrift av 1997 var gjeldene ved etablering av badet i 1999. Gjeldene forskrift setter krav til at rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Tiltak

- Tiltak:

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Det er avvik:

Teknisk estimert brukstid for baderomsbelegg er 10-30 år.

Tiltak

- Tiltak:

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredning med nedfelt servant. vegghengt toalett og dusjkabinett.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Byggeforskrift av 1997 var gjeldene ved etablering av badet i 1999. Gjeldene forskrift setter krav til at eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler.

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderommet mangler tilluft via spalte i dør.

Tiltak

- Tiltak:

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er kun brukt med kabinett siden etablering i 1999. Hulltaking ikke foretatt med tanke på trykkesatte vavnnrør av kobber i veggen.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

ETASJE1 > BAD

Generell

Teknisk forskrift 2010 var gjeldene ved utbedring av skader etter forsikringsak i 2011. Arbeidet omfattet riv og tilbakeføring av gulvkonstruksjon, varmekabler og tettesjikt på gulv. Øvrige overflater på vegg og innertak er fra 1986

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Overflater vegger og himling

TG 1

Panel/tømmer på vegg, panel på innvendig tak. Dør mot gang ligger i våtsonen i henhold til gjeldene byggeforskrift, dette var ikke et krav ved etablering av baderommet i 1986.

Overflater Gulv

TG 2

Vinylbelegg på gulv. elektriske varmekabler. Det er registrert 10 mm fall fra søndre yttervegg til sluk, da på en avstand på 2,86 m. Gulvet er uten fall 50 cm fra sluk. Differanse fra overkant sluk til overkant membran ved terskel er målt til 3 mm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv på baderommet ble utbedret etter skade i 2011. Fallforhold avviker fra gjeldene krav da tiltaket ble utført.

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG 2

Naturlig avtrekk via ventil i himling over dusjkabinett. Badet rommet har begrenset tilluft. Det er ikke etablert spalte under dør, kun ventil over vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderommet har begrenset tilluft. Det er ikke etablert spalte under dør, kun ventil over vindu.

Tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere ventil i yttervegg for å øke rommets luftutveksling.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Trase for kaldtvann fra dusj til toalett går i det tilgjengelige området bak dusjkabinett. Utførte målinger indikerer ikke fuktighet i overflater av panel. Badet er kun brukt med kabinett siden etablering i 1986. Hulltaking ikke foretatt med tanke på trykkesatte vavnnrør av kobber i veggen.

KJØKKEN

ETASJE1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Boligens kjøkken har heltre fronter og benkeplate med eksterne hvitevarer. Innredning fremstår med normal bruksslitasje. Parkett på gulv, trepanel på innertak og vegger.

Avtrekk

! TG 1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via ventilator. Graden av tilluft i rommet kan med fordel økes.

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

! TG 1

Badstuen har våtromsbelegg på gulv med oppbrett mot vegg, ubehandlet trepanel på vegger og innertak, og plassbygd innredning av tre.
50 mm isolert dør mot bad. innluft via hall utluft til det fri (defekt luke) og til bad.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Teknisk anlegg

! TG IU

Badstuen har elektrisk badstuovn fra 1999. Ikke funksjonstestet ved befaring.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

ETASJE1 > WC

Overflater og konstruksjon

! TG 2

Toalett i første etasje har parkett på gulv, ubehandlet trepanel på vegger og innertak. Rommet har kun ventil i vindu. Gulvstående toalett fra omkring 2010.

Vurdering av avvik:

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

Teknisk anlegg

! TG 1

Toalett med servant og gulvstående toalett. Toalett fra omkring 2010

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Kobberrør med plastkappe. Hovedinntak med lett tilgjengelig hovedstengeventil på bod, underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tiltak

- Tiltak:

Avløpsrør

! TG 2

Boligen har avløpsrør av plast. Stakemulighet via sluk i underetasje og første etasje. Lufting for avløpsanlegget opplyses å være i pumpehuset.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Bygningen har naturlig ventilasjon. Boder og et soverom i underetasje har ventil i yttervegg. Øvrige rom har ventiler i overkant vinduer. Det bør legges ventiler i nedre del av døren i rom med økt fuktpåkjenning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bad i underetasje har mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere lufteventiler nedre del av dørbladet for å øke graden av naturlig ventilasjon og luftutveksling.

Tiltak

- Tiltak:

Varmesentral

TG 1

Underetasje har varmekabler i gulv i alle rom fra 1999. Varmekabler på bad i hovedetasje fra 2011. Øvrige oppvarming består av elektrisitet og vedoven.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Varmtvannstank

TG 2

Boligen har 200 liters varmtvannstank fra OSO. RS 200.

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

El-tilkobling oppfyller krav ved monteringsstidspunktet.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG 1

El anlegget er primært fra byggeår. Det foreligger ikke samsvarerklæring for elektroarbeider i første etasje etter 1.1.1999 iht gjeldene regelverk. Basert på takstmannens kontrollpunkter er det ikke avdekket avvik, det anbefales likevel en gjennomgang av anleggets tilstand, av hensyn til alder.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
1999 Sist oppdatert ved innredning av underetasje i 1999.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Opplyst av eier.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarerklæring.

Ja Siste tilleggsarbeider foretatt ved innredning av underetasje i 1999

5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektroaglig fagperson)?
2011 Oppvarmet hovedledning for tappevann med varmekabler og varmekabler på bad lagt nytt i 2011.

6. 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 Ikke opplyst. Det foreligger ikke kontrollrapporter.

7. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

8. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

9. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

10. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?

Nei

11. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

12. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?

Nei

13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?

Nei

14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?

Nei

15. 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

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

Ja

17. 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

Samsvarerklæring for arbeider utført etter 1.1.1999 er ikke presentert.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

! TG 1

Boligen er etablert på flat tomt sprengt ut i grunnfjell.

Drenering

! TG 2

Knotteplast lagt mot yttervegg, deretter steinsatt for hånd før drenerende masser. Knotteplast er ikke synlig over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Tiltak:

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Stedstøpt betonggrunnmur. Stripecfundamenter av betong under grunnmur.

Terrengforhold

! TG 1

Eiendommen er etablert i bunn av slak vestvendt helling.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Stikkledning for avløp via felles pumpehus med nabo før tilkobling til offentlig nett. Koblet til Åsane hyttegrens anlegg for tappevann. Begge installasjoner ble etablert i 2011

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	36	36	0	Stue , Soverom	
Etasje1	114	114	0	Stue , Kjøkken , Hall m/trapp , Vindfang , Wc , Soverom , Bad	Bod
Underetasje	145	76	69	Bad , Vindfang , Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Badstue	Bod , Garasje , Bod 2, Bod 3
Sum	295	226	69		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2023	Andreas Hurum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	14	18		0	1150.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svandalsvegen 94

Hjemmelshaver

Bjerga Sigbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom med beliggenhet i Sauda kommune, med kort vei til Svandalen skitrekk, omkring 6 kilometer fra Sauda sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra vannverket i Åsane hyttegrend, felles med andre.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i slakt hellende terreng. Tomten er opparbeidet til en forholdsvis flat tomt mot vest, øvre deler fremstår som naturtomt. Det er biloppstillingsplass foran hytta.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/IL4374>

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