


Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Fjellstua 12, 1777 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 98, bnr. 365

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 22.11.2024

Rapportdato: 05.02.2025

Oppdragsnr.: 15061-1109

Referansenummer: LW8388

Autorisert foretak: Ing Norsted AS

Vår ref:



 ING. NORSTED A/S
TAKSERING



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Claus Norsted

ing@norsted.no

901 72 410



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt grunnmur av betong. Yttervegger av bindingsverk av tre, kledd med liggende panel. Yttertak av sperretak av tre pålagt bordtak, undertakpapp, lekting og betongstakstein. Beslag, renner og nedløp av lakkert metall. Terrasse av impregnert tre, balkong av malt tre. Støpte trapper.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har overflatebehandlede gulvbord, laminatgulv eller belegg. Vegger har malt panel, malte plater eller tapet. Himlinger har malte plater eller panel. Malt innvendig trapp med sving, malte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1. etasje har badromsgulv med fliser, forøvrig malte flater. Servantskap, toalett og dusjkabinett, plass for vaskemaskin
2. etasje har eldre badromsgulv med belegg, forøvrig malte flater/tapet. Servantskap, toalett og dusjkabinett, plass for vaskemaskin

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Opprinnelige kjøkkeninnredninger i malt plassbygget tre, oppvaskbenkebeslag.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og plast, 2 varmtvannsberedere i kjeler, avløpsrør av plast og soil(støpejerns)rør. Opprinnelig elektrisk anlegg med oppgraderinger i sikringskap. Pusset teglsteinspipe med ildsteder tilkoblet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opparbeidet gårdsplass med asfalt, hage med gressplen. I det vesentlige omlagt og separert avløp av plast, noe soil(støpejerns)rør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

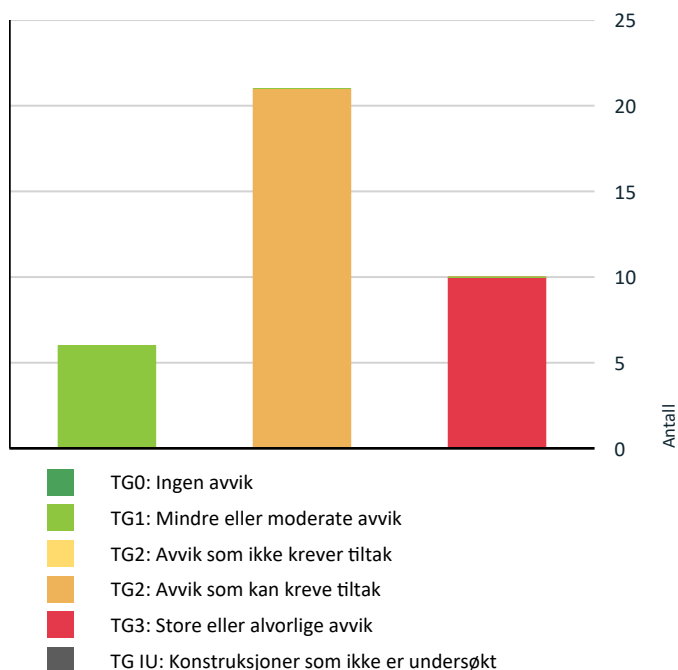
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

På følgende andre punkter er det anmerket avvik:

Brannceller og Krav for rom til varig opphold
Skiller mellom leilighetene og mot felles trappegang (inkl.dører) og felles kjeller oppfyller ikke dagens krav til brannsikkerhet (gjelder også for eldre hus som dette) og påvirker dermed rømningsstid og spredningsfare for brann. Lagerrom på loft er ikke godkjent for boligbruk.

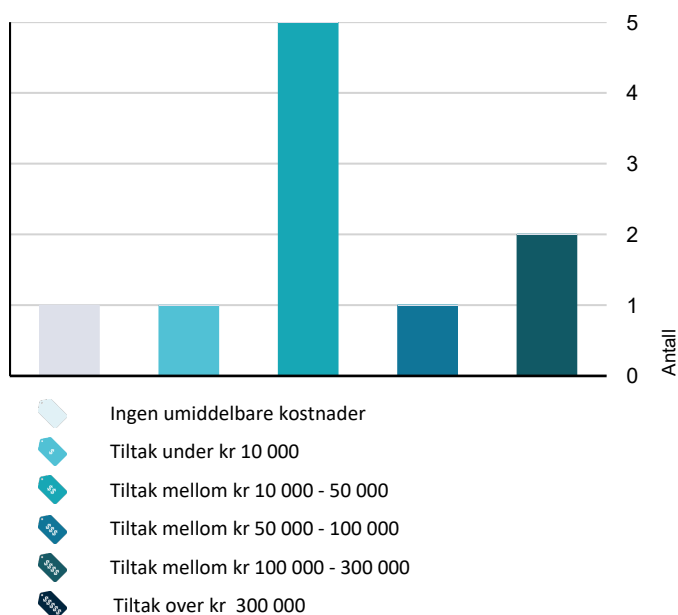
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [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 > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein fra byggeperioden på underlag av bordtak, papp og lekting.

Vurdering av avvik:

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

Tekkingen har passert normal forventet funksjonstid og det er fare for lekkasjer i tiden fremover. Tak er inspisert fra terreng, da undertegnede ikke finner det sikkerhetsmessig forsvarlig. Undertak sjekket fra underside på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

For å unngå vannskader må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, noe som må påregnes i nær fremtid.



TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp av metall fra byggeperioden.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- 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.

Renner, nedløp og beslag må skiftes sammen med taktekingen. Da må det også påregnes krav til snøfangere og eventuelt adkomst til pipe m.m.

Konsekvens av manglende tiltak vil være større skader, også ned i vegg.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingverksvegger av tre, kledd med tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er også skiftet ut noen panelbord og deler av panelbord. Det virker ikke til å være lufting av ytterpanel, noe manglende musetetting.

I tillegg virker det til å være en ikke fuktsikker løsning for terrasseoppheng på vegg. Panel skjært bort og opplegg skrudd inn i vegg, ingen beslagsløsning eller fuktsikring. Det er fare for at fukt har kommet inn i veggkonstruksjonen og skadet denne.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kontroll av veggkonstruksjonen både generelt og ved terrasse, med tanke på fukt/råte.

Konsekvens av manglende tiltak vil være større skader, også inn i bjelkelag.



Åpning i ytterpanel for innfesting av terrasse.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Sperretakkonstruksjon, med isolert loftsbeleg og delvis isolert skråtak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Skade på takutstikk mot syd-vest. Årsak opplyses utbedret av selger. Pga manglende adkomst av sikkerhetsmessige grunner, må dette sjekkes nærmere og åpnes i konstruksjonen og utbedres. Ser ut til å være noe råteskader.

Noe råteskader på treverk ved pipe i innredet rom. Lukket, trolig isolert skråtak og konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Sjekk og utbedre skade på takutstikk.

Sjekk og utbedre konstruksjon/utbedre i del med lukket takkonstruksjon (innredet rom).

Konsekvens av manglende tiltak vil være større skader, også i bærekonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Overflater ved pipe i innredet rom



Vindu i kjeller råteskader



Skade på takutstikk

TG 3 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass, eldre vinduer på kjeller og loft, med 2 lags vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Råteskadde og slitte vinduer i kjeller og på loft. Eldre vinduer med en del kondensering innvendig og værslitt utvendig. Fare for at skadene utvikler seg til råteskader. Konsekvens av manglende tiltak vil være større skader, også inn i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utskifting av vinduer på kjeller og loft. Omfattende overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vindu på loft, råteskader.

TG 2 Dører

Malt hovedytterdør, malte balkongdører av tre med isolerglass. Enkle leilighetsytterdører til hver leilighet (oppfyller ikke brann- og lydkrav)
Kjellerlem av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Kjellerlem er også utett og værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører bør justeres eller skiftes.

Konsekvens av manglende brannsikring vil være fare for brannspredning.

Kjellerlem trenger omfattende overflatebehandling eller skiftes.



Kjellerlem

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong av tre utenfor stue i 2. etasje med rekkverk av tre.
Terrasse av tre utenfor stue i 1. etasje på pilarer og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Terrassegulv på terrassen i 1. etasje er fornyet inkl. noe av bæringen. Opprinnelig balkong i 2. etasje er slitt og trenger oppgradering og kontroll av tettesjikt og bærekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Membran og konstruksjon i 2.etasje må kontrolleres, fare for fukt og råteskader.

Konsekvens av å ikke utføre tiltak vil være mulig svikt i konstruksjoner og fallfare.



Terrasse med lavt rekkverk.



Balkong 2. etg.

TG 3 Utvendige trapper

Støpt/murt trapp med rekkverk av tre, enkelt takoverbygg.
Støpt trappenedgang med kjellerlem.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Gjelder utvendig kjellernedgang.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens av manglende rekkverk/håndløper er fare for fall m.m.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflatebehandlede gulvbord, laminatgulv og belegg på gulver.
Malte eller tapetserte plater på vegger og malte plater i himinger (innertak), noe panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Slitte overflatebehandlinger på gulver m.m.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitte gulver må overflatebehandles for å hindre videre nedbryting.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med gulvbord/plater. Største avvik Største målte avvik er mm i målt over 2 m og totalavvik i rommet over . Største målte avvik målt over 2 m er 25 mm i kjøkken i 1.etasje og 25 mm i kjøkken i 2.etg. Støpt gulv på grunn i kjeller med ujevne gulv. Loftsgulv har også skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Liten stivhet i bjelkelag skaper vibrasjoner ved gange.

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.

Vibrasjoner i bjelkelag er vanskelig å utbedre, da det krever forsterking av bjelkelag og er normalt ikke regningssvarende.

Konsekvens vil bli å leve med svakhetene eller en omfattende påkostning som normalt ikke anses fornuftig. Samme gjelder skjevheter, som er normalt for boliger fra denne tiden. Normalt ingen utvidelse av avvik ved manglende tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og tilstanden bør derfor klarlegges..

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med tilknyttede ildsteder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kontroll av feiervesenet har gitt følgende anmerkninger om utbedringer: Det mangler glimmer/glass i ovnsdør i Jøtul 807 i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre pålegg fra feiervesenet.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Grovkjeller med støpte gulver og grunnmurer. Delevegger av tre.

Vurdering av avvik:

- 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

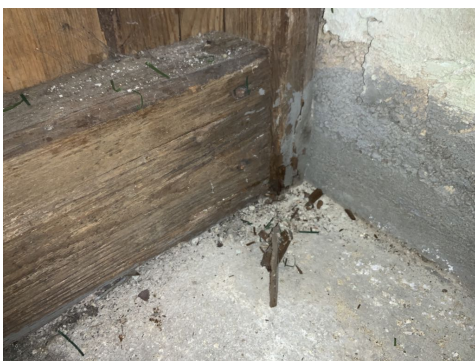
Det er påvist råteskader i nedkant av delevegger av tre mellom bodene, spesielt ut mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

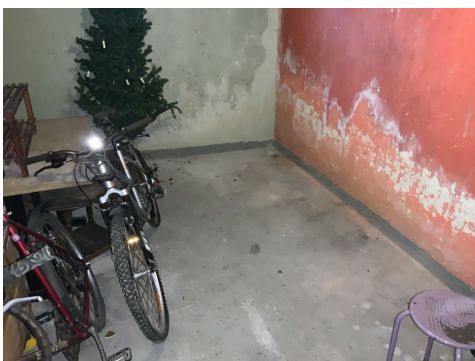
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Lagring av organisk materiale/ting som kan skades av fukt må unngås og råteskadet treverk skiftes. Se også drenering og fuktsikring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet treverk



Malingsflass og saltutslag.

! TG 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom kjeller og loft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

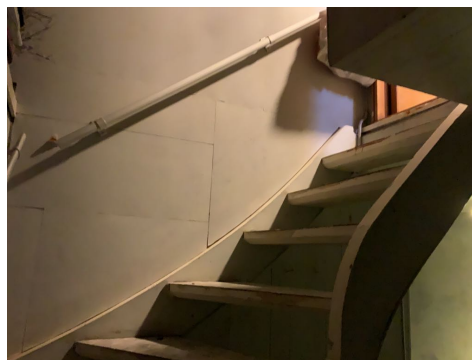
Kjellertrapp mangler rekkverk, noe lavt rekkverk i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Noen av avvikene er det ikke krav til utbedring av, men for å unngå fallulykker m.m. bør kravene oppfylles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp til kjeller har ikke rekkverk, kun håndløper på vegg.



Rekkverk i 2.etasje er lavt

! TG 2 Innvendige dører

Malte glatte dører, paneldører i kjeller og på loft.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Enkle slitte dører, spesielt på bad.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Utbedring eventuelt utskifting.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etasje

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt glassfiberstrie på vegger og malte plater i innertak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Se punkt Sluk, membran og tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel i gulv i følge eier.

Vurdering av avvik:

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

Flatt gulv, vann vil flyte utover gulv. Gulvet fungerer så lenge det benyttes dusjkabinett og gulv ikke belastes med vann.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran utført på 2000-tallet av F. Jørgensen AS

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Malt glassfiberstrie er ikke et godkjent membransystem og vindu i våtsoner tåler ikke vannpåkjenning fra jevnlig bruk. Ved vannbelastning kan det trenge vann inn i konstruksjonene.

Rør til toalett er av soil(støpejern) og har usikker rørgjennomføring/mansjett.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For at vegger skal være fuktbeskyttet må det påføres membran/tettesjikt også ut til vindu. Dusjkabinett beskytte veggene og vindu mot fukt. Kontroller rørgjennomføringen. Konsekvens av manglende tiltak vil være fare for større skader, også inn i vegg og ned i gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk



Soilrør fra toalett

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekksvifte har liten effekt

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Vifte rengjøres/sjekkes

Konsekvens av manglende tiltak vil være høy luftfuktighet og fare for ugunstig miljø med muggsoppvekst m.m.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i trappegang i vegg bak dusjone. Ingen forhøyde fuktverdier avdekket og tørr bunnsvill.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 3 Generell

Opprinnelig bad, Utette rørgjennomføringer, utett overgang ved sluk med fukt under belegget, ikke klemring, vindu i våtsone dusjkabinett WC og Servantskap. Avtrekksvifte virker ikke, varmeovn på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens av manglende tiltak vil være fare for utvidelse av skader til bjelkelag og større skader, også inn i vegg.

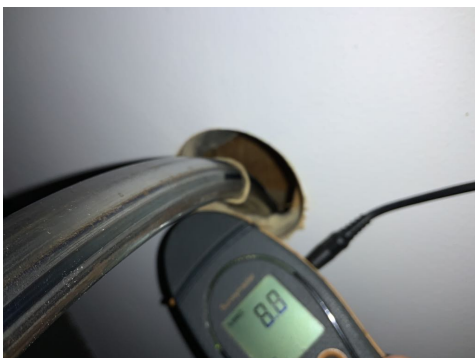
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i trappegang i vegg bak dusjsone. Ingen forhøyde fuktverdier avdekket og tørr bunnsvill.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Opprinnelige malte innredninger med oppvaskbenk.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Eldre og enkel utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuell utskriftning eller omfattende vedlikehold/oppgraderinger.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr, avtrekk ført til luftpipe.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Opprinnelige malte innredninger med oppvaskbenk.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Eldre og enkel utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuell utskriftning eller omfattende vedlikehold/oppgraderinger.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr, avtrekk ført til luftpipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Kobberrør i kjeller, plastrør (delvis rør i rør system) opp til leilighetene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Røranlegg delvis med varerør og fordelerstokker i kjeller i bod og ikke sluk under. Benyttet endekopper på bad i 1.etasje, ikke forøvrig. Tidlig utførelse med ikke lekkasjesikker utførelse.

Kobberrøranlegg av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgraderinger for å få et oppgradert anlegg, eller leve med risikoen for lekkasjer og montere vannstopper med lekkasjevarslere.

Konsekvens av manglende tiltak vil være fare for lekkasjeskader der man ikke ønsker det.

Tilstandsrapport



Rørfordeling i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil (støpejern) fra byggeperioden.

Vurdering av avvik:

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

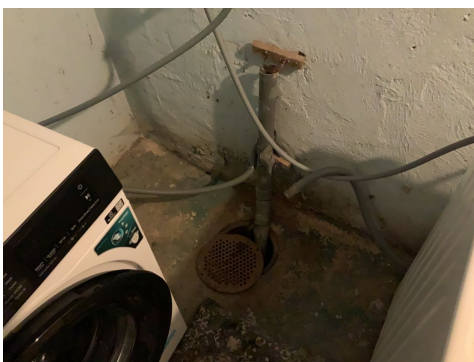
Eldre soilrør rustet innvendig og kan begynne å lekke. For å skifte ut alle gamle rør må det pigges opp gulv i kjeller (trolig overvann) og kjellervegg (for hovedavløp med noe oppgraving utvendig.).

Konsekvens/tiltak

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

Alder gjelder eldre soilrør.

Konsekvens av manglende tiltak vil være fare for tilbakeslag m.m.



Støpejernssluk i vaskekjeller



Soilrør/støpejern innvendig og delvis ut.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk ventilasjon: Noen ventiler i vegg, supplert med avtrekksvifter på badene og kjøkken. Se ventilasjonspunkter på våtrommene for effekt på vifter.

TG 2 Varmtvannstank

En ca 200 liters og en ca 120 liters varmtvannsbereider (for hver leilighet).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Eldste tank er godt over 20 år. Ny varmtvannstank har løs ledning fra fast tilkobling til bereder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løs ledning til bereder festes, eldre bereder må påregnes utskiftet når den slutter å fungere.

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

Elanlegg med oppgradert sikringsskap. Kontroll fra eltilsynet 2024. Mangler utbedret i følge eier og samsvarserklæring.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Kun samsvarserklæring på arbeider i forbindelse med retting av avvik i eltilsynsrapport.

Generell kommentar

Anbefaler kontroll av anlegg av elfagkyndig person, da et eltilsyn ikke omfatter en full elkontroll.

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.

Opprinnelig bolig

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 Håndslukkere er mer enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Mangler røykvarsler i kjeller
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opprinnelig drenering fra byggeperioden.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Fuktsikring og drenering fungerer ikke og det er fuktig i grunnmur og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Konsekvens/tiltak: For å bedre kjellerfunksjonen og ta vare på konstruksjonene må det foretas omdrenering med fuktsikring. Bygget har fundamenter som ikke er fuktsikret (og vanskelig lar seg fuktsikre) og det er fare for at det fortsatt vil være fuktoppbygging fra grunnen, selv etter en omdrenering. Det er ikke påregnelig å benytte kjelleren til innredning, selv etter omdrenering.

Terrasse må de-/remonteres for å få omdrenert rundt hele huset.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

En del løsnet/pulverisert puss pga fuktvandring m.m. innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etter omdrenering bør det foretas pussutbedringer m.m. for å få penere flater.

TG 2 Terrengforhold

Hage med gressplen og asfaltert gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall på terreng inn mot grunnmur på syd- og vestfasade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan tas sammen med omdrenering/fuktsikring, da det allikevel skal graves. Konsekvens: Vann kkan renne mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Nye vann- og avløpsledninger lagt i 2022 helt inn under grunnmuren og inn, mens en sidegren (med hovedavløp) har delvis gamle rør. Opprinnelig drenering og avløp fra denne.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder opprinnelige overvannsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens, mulig tilstopping med tilbakeslag.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		73		73	
1. Etasje	66	9		75	29
2. Etasje	66	9		75	5
Loft		23		23	
SUM	132	114			34
SUM BRA	246				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Gang , Vaskekjeller, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5	
1. Etasje	Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom, Soverom 2	Felles trappegang	
2. Etasje	Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2	Trappegang	
Loft		Uinnredet loft , Lagerrom (ikke godkjent for varig opphold).	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På følgende andre punkter er det anmerket avvik:

Brannceller og Krav for rom til varig opphold

Skiller mellom leilighetene og mot felles trappegang (inkl.dører) og felles kjeller oppfyller ikke dagens krav til brannsikkerhet (gjelder også for eldre hus som dette) og påvirker dermed rømningstid og spredningsfare for brann. Lagerrom på loft er ikke godkjent for boligbruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Skiller mellom leilighetene og mot felles trappegang og felles kjeller oppfyller ikke dagens krav til brannsikkerhet (gjelder også for eldre hus som dette) og påvirker dermed rømningstid og spredningsfare for brann.

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: Skiller mot felles trappegang og kjeller (inkl. dører) oppfyller ikke dagens krav til brannsikkerhet (gjelder også for eldre hus som dette) og påvirker dermed rømningstid og spredningsfare for brann. Lagerrom på loft er ikke godkjent for boligbruk.

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)
Tomannsbolig	132	114

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.11.2024	Claus Norsted	Takstingeniør
	Henrik Røed	Eiers samboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	365		0	662.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjellstua 12

Hjemmelshaver

Skråning Tone

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
375 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

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.
- 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 befaringsstidspunktet. 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LW8388>

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