

Tilstandsrapport

📍 Aniksdalsvegen 466, 4362 VIGRESTAD

📖 HÅ kommune

gnr. 113, bnr. 3

Areal (BRA): Enebolig 224 m², Fritidsbolig 44 m²



Befaringsdato: 21.02.2024

Rapportdato: 13.03.2024

Oppdragsnr.: 11348-1683

Referansenummer: YT6456

Autorisert foretak: A-Tax AS

Vår ref: 20242271



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.

A-Tax AS

A-Tax AS er et taksering og rådgivningsforetak med hovedkontor på Ålgård i Gjesdal kommune. Firma består av uavhengige takstmenn Torbjørn Madland og Jon Arne Pettersen, begge medlem av Norsk Takst. A-Tax har et formål å bidra med fagkunnskap for boligeiere, både ved kjøp/salg, reklamasjon, skader og andre sammenhenger. Takstmenn i A-Tax AS har flere års erfaring i bransjen, og holder seg jevnlig faglig oppdatert for å imøtekomme en byggebransje som stadig er i endring. Vi skal tilby våre oppdragsgivere og kunder god faglig kompetanse, gode lokalkunnskaper og ikke minst en hyggelig prat ved befaring.



Rapportansvarlig

Torbjørn Madland

Uavhengig Takstingeniør

tm@a-tax.no

414 50 862



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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom med enebolig og fritidsbolig som begge er ulovlig oppført.

Enebolig er oppført i ca 2009, og er tilbygget i senere tid.

Tilbygg er ikke byggemeldt og godkjent.

Bygningen er i normal stand iht. alder, men bærer preg av store ufagmessigheter ifm. de arbeider som er utført.

Tilstandsgrader er gitt med grunnlag i alder, bruksslitasje og konstruksjon/utførelse.

Fritidsbolig er av ukjent alder. Bygningen er tilsynelatende sammensatt av flere seksjoner og innredet.

Bygningen er i normal stand ut fra alder/stand, og bærer preg av ufagmessige arbeider.

Begge bygningen har arbeider som mangler dokumentert utførelse.

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Lakkerte stålplater på tilbygg.

Takrenner og nedløp i aluminium.

Yttervegger i tre som utvendig er kledd med liggende og stående trepaneler.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrassegulv i tre samt tekket platting/terrasse over garasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med fliser og laminat på gulv.

Malte overflater på vegger og i tak.

Stedstøpt gulv mot grunn.

Etasjeskillere i betongdekke og tre.

Stedbygd tretrapp av impregnerte materialer.

Innendig har boligen malte fyllingsdører og malte slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad som ifølge leietakere ble oppbygget i 2019, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.

Vegger som er delvis flislagte og med malte overflater.

Malte overflater i tak.

Gulvet er flislagt.

Ufagmessig slukrenne ved vegg i dusjonen.

Rommet har innredning med servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter samt benkeplater i osb/bygningsplater og fliser. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv og trepaneler på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, stål og plast.

Avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Varmepumpe luft til luft, montert i senere tid ifølge leietakere.

Elektrisk anlegg av ukjent alder.

Boligen har røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering og grunnmurplast fra byggeåret.

Grunnmur i betong.

Eiendommen er beliggende i et dalføre, med svakt skrånende eiendom på oppfylte masser.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og har avløp til septiktank av ukjent utførelse.

Fritidsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Takrenne i plast.

Yttervegger i ukjent trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler.

Takkonstruksjon i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrassegulv og rekkverk i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med laminat på gulv.

Trepaneler på vegger og i tak.

Boligen er oppført på trebjelkelag.

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

Innendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Dusjrom

Dusjrom av ukjent alder, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

Gulvet er flislagt.

Ufagmessig plastsluk i gulv.

Opplegg for dusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Enkel kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv og trepaneler på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av ukjent type.

Avløpsrør av plast.

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg av ukjent alder.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført med ukjent byggegrunn.

Opprinnelige forhold har

løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU, men topografi/terreng på stedet på befaringsdagen kan tyde på en del oppfylte masser av ukjent type.

Bygningen er oppført på søyler og steiner som fundamenter ifølge leieboer.

Ikke synlig under/ved hytten.

Boligen har tilførsel av vann fra hovedbolig ifølge leietaker. Ukjente avløpsforhold.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger. Bygningen er ikke lovlig oppført, og det finnes av den grunn ikke ferdigattest eller tegninger i kommunale registre.

Rominndeling er av den grunn satt kun med utgangspunkt i rommenes bruk på befaringsdagen.

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger. Bygningen er ikke lovlig oppført, og det finnes av den grunn ikke ferdigattest eller tegninger i kommunale registre.

Rominndeling er av den grunn satt kun med utgangspunkt i rommenes bruk på befaringsdagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Underetasje	0	90	0	90
1. etasje	120	0	0	120
Hems	14	0	0	14
Sum	134	90	0	
Sum BRA	224			

Fritidsbolig

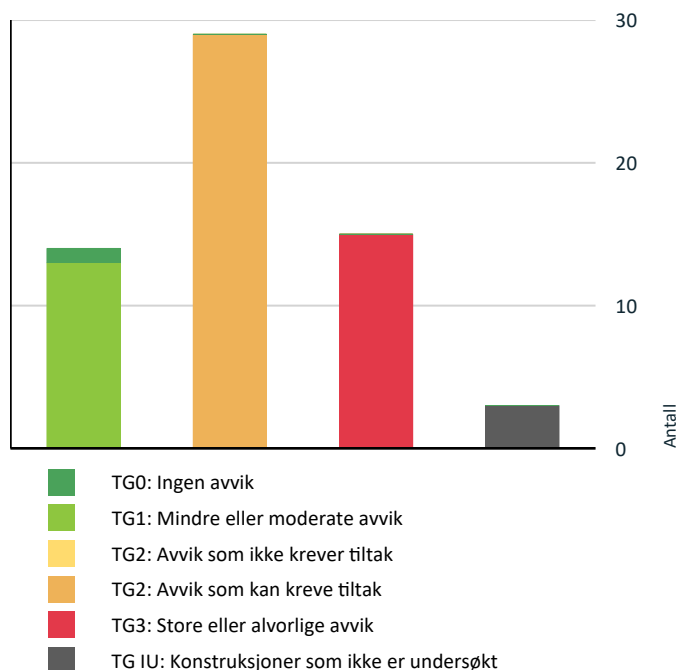
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. Etasje	44	0	0	44
Sum	44	0	0	
Sum BRA	44			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

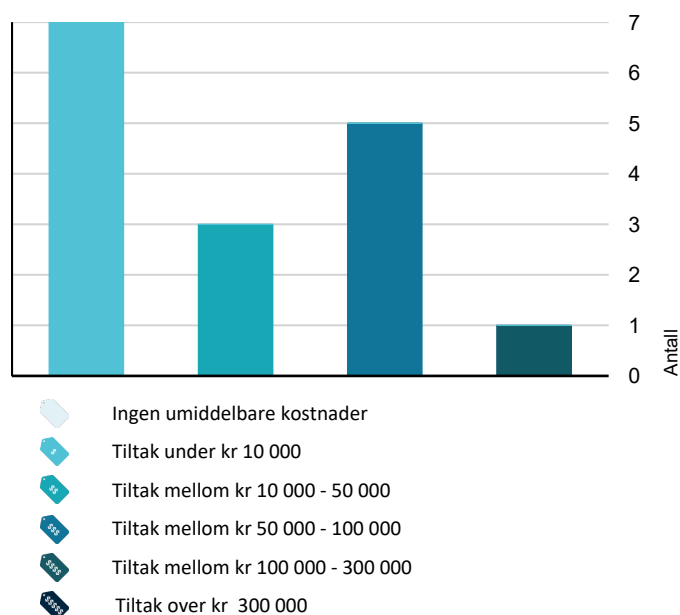
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Dusjrom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Dusjrom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Dusjrom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Med utgangspunkt i bekreftelse på utført byggarbeid datert 21.04.2009.

Anvendelse
Helårsbolig

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein, besiktiget fra bakkenivå.
Lakkerte stålplater på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stålplater på tilbygg har tegn til korrosjon/rust i kanter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



Hovedtak tekket med betongtakstein.



Stålplater på tak til tilbygg.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsel foregår vintertid.



Taknedløp er avsluttet over terreng ved nedgang til kjellerinngang.



Det er ikke montert snøfangere på tak over inngangsparti.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger i tre som utvendig er kledd med liggende og stående trepaneler.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilrettelagt med luftespalte opp bak kledning. Det er tettet med terrassebord i underkant kledning.

Tegn til nedbrytning i i nedre ende av hjørnebord.

Kledning på tilbygg er ufagmessig montert og skjøtet.

Liten avstand kledning/terreng bak tilbygg. Dette øker fuktbelastningen på treverket samt reduserer utluftingen bak kledningen.

Det mangler vannklaff i ende av tak. Denne skal ligge på topp av vindskier/skråbord og lede vann ut på takstein slik at det ikke kommer ned i takutstikk.

Vinduer i stue har ufagmessig utvendig belistning.

Konsekvens/tiltak

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

Terrassebord under kledning bør fjernes slik at luftespalte åpnes.

Forhold vedr. musetetting bak kledning er ikke kjent, og det gjøres oppmerksom på at det kan være behov for montering av musebånd ved fjerning av bord.

Kledning på tilbygg bør endres slik at den har tilstrekkelig avstand mot terreng.

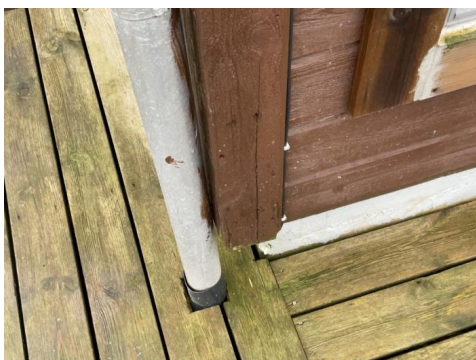
Vinduer bør listes på ny.

Vannklaff bør monteres på tak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Spalte bak kledning er tettet med terrassebord.



Nedbrytning i hjørnebord.



Kledning på bakside.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

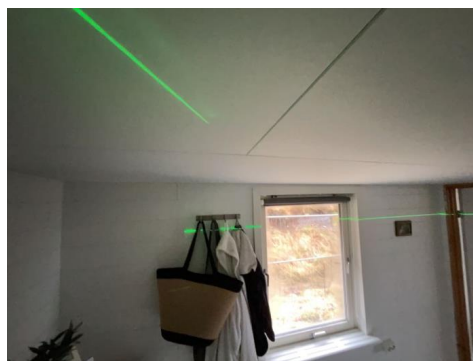
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er registrert omfattende skjevheter i takkonstruksjon på tilbygg. Det er ikke etablert luftespalte/lufting av takkonstruksjon på tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er påvist omfattende skjevheter i takkonstruksjon på tilbygg.



Takkonstruksjon på tilbygg er ikke luftet.

! TG 3 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kondens i vinduskarmer på bad og i soverom. Dette tyder på lite utskifting av innekløften.
Indikasjoner på fukt i foring til vindu i bad, trolig grunnet kondens.
Vindu i bad mangler en vrider.
Vindu i soverom kan ikke åpnes da det tar i foring.
Vinduer i kjøkken mangler foringer og listverk innvendig.
Utvendige overflater til vinduer og glasslister har tegn til vær og aldringslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å bedre luftutskifting slik at kondensering i vinduskarmer ikke oppstår.
Vindusforing som hindrer åpning av vindu i soverom bør fjernes.
Vrider bør monteres til vindu i bad.
Foringer til vindu i bad må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kondens i vinduskarmer i bad.



Fuktskader og indikasjoner på fukt i foring til vindu i bad.



Fuktige overflater i vinduskarm i soverom på befaringsdagen.



Svertesopp og fuktmerker i vinduskarm i soverom på hems.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassegulv i tre samt teknet plattung/terrasse over garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Deler av plattung/terrasse over garasje mangler rekkverk.
Terrasse/tak på garasje er ifølge leietaker skadet og det er fare for å trække gjennom ved belastning.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Forhold vedr. takkonstruksjon på garasje bør undersøkes ytterligere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Terrasse/garasjetak mangler rekkverk.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige overflater med fliser og laminat på gulv.
Malte overflater på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser i kjøkken.

Toppinger i laminatskjøter på gulv hems, dette skyldes trolig fukt ifm. rengjøring.

Plateskjøter i himlinger på hems ikke tilstrekkelig sparklet.

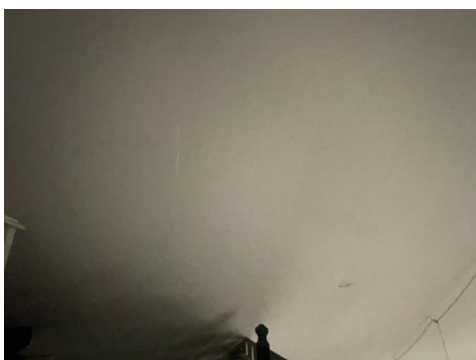
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Laminat med toppinger i skjøter bør påregnes skiftet.

Det gjøres oppmerksom på at fliser med "bom" er mer utsatt for sprekkdannelser om de belastes feil, og må påregnes skiftet om sprekkdannelser oppstår. Det gjøres oppmerksom på at fliser med "bom" er mer utsatt for sprekkdannelser om de belastes feil, og må påregnes skiftet om sprekkdannelser oppstår.

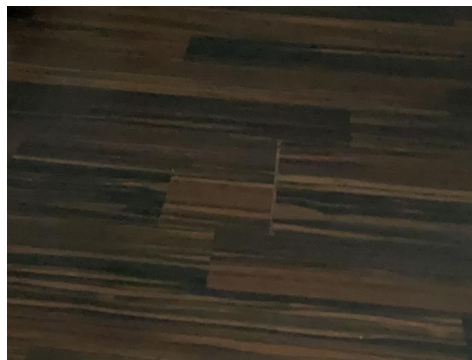
Himling på loft bør sparkles ut tilstrekkelig og overflatebehandles/males.



Plateskjøter på loft er ikke tilstrekkelig sparklet.



Toppinger i enkelte laminatskjøter på gulv hems.



Skade i laminatskjøt på gulv hems.



Det mangler belistning rundt vinduer i kjøkken.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Stedstøpt gulv mot grunn.
Etasjeskillere i betongdekke og tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

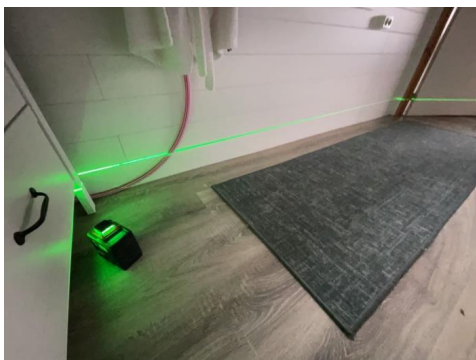
Det er registrert knirk i gulv på hems.

Konsekvens/tiltak

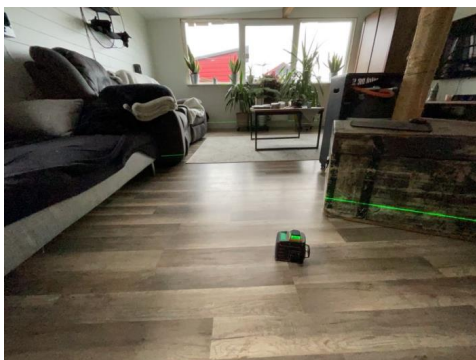
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



40mm skjevt gulv i soverom.



Store retningsavvik på gulv i stue.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Rom Under Terreng

Rom under terreng med betonggulv og grunnmur i betong/betongelementer.

Hulltaking er ikke foretatt da rommet har en oppbygning som gjør hulltaking unødvendig.

Det var mye oppbevaring i underetasje på befaringsdagen og forhold/grunnmur er av den grunn begrenset besiktiget.

TG 3 Innvendige trapper

Stedbygd tretrapp av impregnerte materialer.

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 mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig trapp er oppbygget med impregnerte materialer. Denne type materialer er beregnet for utvendig bruk.

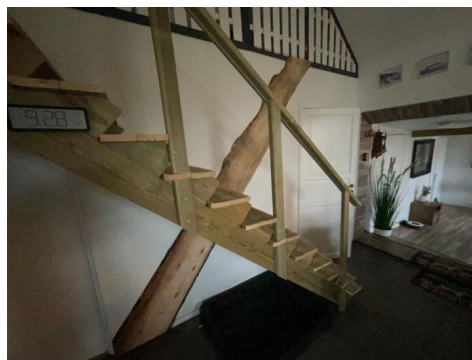
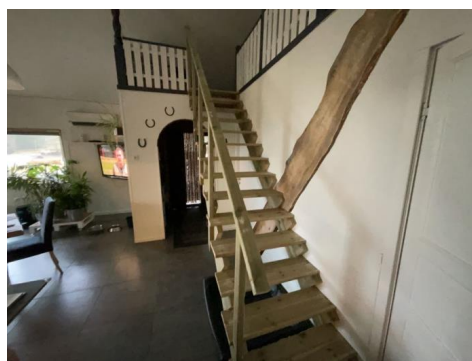
Rekkverk på hems er ikke oppbygget og dimensjonert riktig med tanke på styrke og sikring ved eventuelt fall mot rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Rekkverk på hems bør skiftes ut slik at det er iht. dagens standard og krav til utførelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte slette dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte innvendige dører tar i karmen, dette er noe som vil kunne variere med årstidene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører som tar i karmen bør justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad som ifølge leietakere ble oppbygget i 2019, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

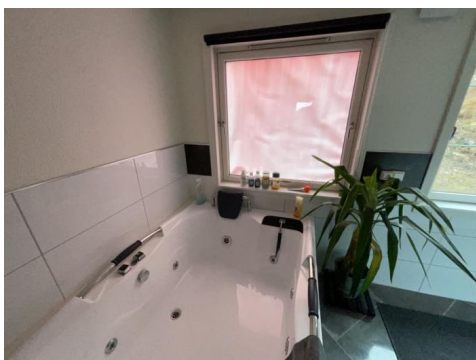
Vegger som er delvis flislagte og med malte overflater.
Malte overflater i tak.

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.



Vindu er montert i våtzone for badekar.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

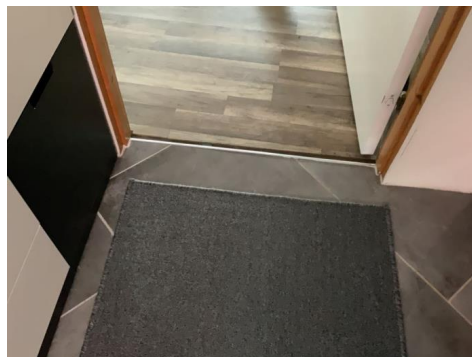
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres høyere fuktsikker oppkant mot dørterskel. Det gjøres oppmerksom på at fliser med "bom" er mer utsatt for sprekke dannelser oppstår.



Ikke etablert fuktsikker oppkant mot dørterskel.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slukløsning er av ufagmessig utførelse. Det er ikke montert godkjent sluk i dusjsone. Det er montert takrenne i plast med overliggende fast rist.

Membran er ikke synlig i sluk.

Det er ikke kjent hvor vann fra sluk ledes, om det ledes til grunn under gulv eller til avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slukløsning må skiftes ut, for å kunne gjøre dette må det utføres større arbeider med gulv i dusj, samt kan medføre arbeider på vegg om eventuell membran skades. Kalkyle er lagt til grunn mot arbeider på gulv og nedre del av vegg i dusjnisje, men det kan påfølgende ytterligere kostnader med forhold som kan oppstå ved utførelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rist over sluk sitter fast.

Tilstandsrapport



Ufagmessig løsning og ikke godkjent sluk. Det er ikke kjent hvor vann fra sluk ledes, om det ledes til grunn under gulv eller til avløpsrør.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke var tilstede og kunne samtykke til dette.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter samt benkeplater i osb/bygningsplater og fliser.

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og trepaneler på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Toalettrom med fliser på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Ufagmessig utførelse av sluk i bad, knyttet til oppstikkende avløpsrør, tilsynelatende 75mm diameter. Ukjent hvor vann fra sluk ledes, om det ledes til avløpsrør eller til grunn under gulv.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist betydelige merker og skader som følge av kondens i vinduskarmer i de rom med økt fuktbelastning som våtrom og soverom.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.



Kondens i vinduskarmer i soverom og bad.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

TG 1 Varmepumpe

Varmepumpe luft til luft, montert i senere tid ifølge leietakere.

TG 3 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.

Elektrisk anlegg av ukjent 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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av elektrisk anlegg.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

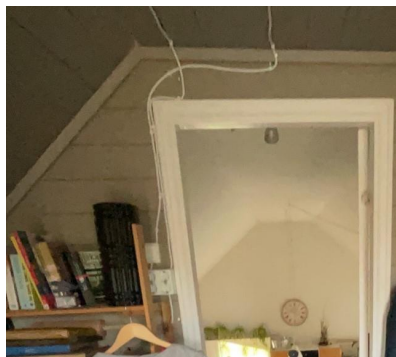
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

9. 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?
Ukjent
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med grunnlag i manglende dokumentasjon samt mangelfull innfesting på noen ledninger anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget ifm. eierskifte. Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er satt med grunnlag i selve utvidet kontroll, og at det kan påløper ekstra kostnader som følge av eventuelle avvik om avdekkes i kontroll og må påregnes utbedret.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ledninger på hems ikke tilstrekkelig festet.



Løse ledninger i underetasje.

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.

Boligen har røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Sløkkingsapparat er ikke lokalisert. Dette bør kjøpes inn og plasseres i bolig.
2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



illustrasjonsbilde.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er oppført med ukjent byggegrunn. Opprinnelige forhold har løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU, men topografi/terreng på stedet på befaringsdagen kan tyde på en del oppfylte masser av ukjent type.

TG 2 Drenering

Drenering og grunnmurplast fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplast er ikke avsluttet med klemlist i toppen hvor denne er synlig..

Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påført og kledd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmursplast bør føres over terreng og avsluttes med klemlist/dekkelist i toppen.

Tilstandsrapport



Grunnmursplast er ikke avsluttet med klemlist i toppen hvor denne er synlig.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

! TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er beliggende i et dalføre, med svakt skrånende eiendom på oppfylte masser.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og har avløp til septikktank av ukjent utførelse.

! TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

FRITIDSBOLIG



Kommentar

Byggeåret er ikke opplyst.

Anvendelse

Fritidsbolig/anneks

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Takplater har avlass av lakk og rustskader i nedre kanter.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Takplater. Rust/korrosjon i nedre kant.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenne i plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler takrenne og nedløp på ene siden.

Det bør monteres takrenne hvor dette mangler samt snøfangere på tak over inngangsparti.



Det er ikke montert takrenne på ene siden av bygningen.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i ukjent trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Liten avstand kledning/terreng/terrasse. Dette øker fuktbelastningen på treverket samt reduserer utluftingen bak kledningen.
Tegn til aldrings og værslitasje på de mest utsatte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i tre.

Takkonstruksjon er ikke inspisert innvendig da luke til loft satt fast på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Luke til loft satt fast på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Loftet bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu i soverom er stritt å åpne.

Sprukket glass i vindu soverom.

Tegn til vær og aldringsslitasje i utvendig karm og glasslister til vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Sprukket glass til vindu i soverom.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør er noe stri å betjene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdør bør justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Terrasse er ufagmessig oppført med underdimensjonerte søyler under terrassegulv, hvor enkelte søyler står i direkte kontakt med terreng/duk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Søylepunkter under terrasse bør forsterkes og oppbygges for minst mulig fuktpåkjenninger på treverket.

Tilstandsrapport



Søyler under terrasse er underdimensjonerte og enkelte av disse står rett ned på duk på terreng.



Åpninger i rekkverk er for store iht. krav til rekkverk i dagens forskrifter.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater med laminat på gulv.
Trepaneler på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist flere gliper i laminatskjøter på gulv. Dette kan skyldes at laminaten ikke er montert iht. leggeanvisninger med tilstrekkelig forband/forskyvninger, og at laminatbordene har glidd fra hverandre etter montering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå Tg1 må laminat legges på ny.



Gliper i flere laminatskjøter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er oppført på trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > DUSJROM

Generell

Dusjrom av ukjent alder, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997 -2010.

1. ETASJE > DUSJROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

1. ETASJE > DUSJROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

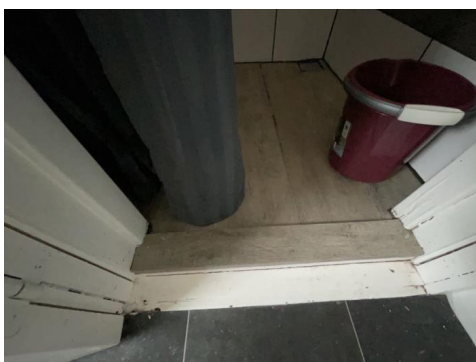
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fuksikker oppkant mot dørterskel for å hindre vann å trenge ut til omliggende rom.



Det er mindre enn 25mm høydeforskjell mellom topp gulv ved sluk og terskel.

1. ETASJE > DUSJROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist andre avvik:

Sluk er ufagmessig montert og det er ikke montert godkjent sluk. Det er tilsynelatende brukt avløp i plast med påmontert/fastmontert stålrister over.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Slukløsning må skiftes ut, for å kunne gjøre dette må det utføres større arbeider med gulv i dusj, samt kan medføre arbeider på vegg om eventuell membran skades. Kalkyle er lagt til grunn mot arbeider på gulv og nedre del av vegg i dusjinisje, men det kan påfølgende ytterligere kostnader med forhold som kan oppstå ved utførelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ufagmessig slukløsning i gulv.

1. ETASJE > DUSJROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for dusj.

1. ETASJE > DUSJROM

! TG 3 Ventilasjon

Dusjrommet har ikke direkte ventilering fra eget rom.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > DUSJROM

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da eier ikke var tilstede og ga samtykke til dette.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Enkel kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke montert avtrekk over koketopp i kjøkken.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv og trepaneler på vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Toalettrom har kun naturlig avtrekk via vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger av ukjent type.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

TG 3 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.

Elektrisk anlegg av ukjent 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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med grunnlag i manglende dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget ifm. eierskifte. Kostnadsestimat er satt med utgangspunkt i utvidet kontroll, og det må påregnes merkostnader dersom kontroll avdekker avvik som må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen mangler røykvarslere og slokkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Slokkingsapparat må utplasseres.
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Røykvarslere må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



illustrasjonsbilde.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er oppført med ukjent byggegrunn. Opprinnelige forhold har løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU, men topografi/terreng på stedet på befaringsdagen kan tyde på en del oppfylte masser av ukjent type.

! TG 1U Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført på søyler og steiner ifølge leieboer. Ikke synlig under/ved hytten.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Boligen har tilførsel av vann fra hovedbolig ifølge leietaker. Ukjente avløpsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har udokumenterte vann og avløpsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Underetasje		90		90		
1. etasje	120			120		
Hems	14			14		14
SUM	134	90				14
SUM BRA	224					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		2 Lagerrom, Garasje , Garasje	
1. etasje	Vindfang , Entré , Kjøkken/spisestue, 2 Soverom , Bod , Toalettrom , Bad		
Hems	Soverom , Soverom , Hems, Hems		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte tegninger. Bygningen er ikke lovlig oppført, og det finnes av den grunn ikke ferdigattest eller tegninger i kommunale registre.
Rominndeling er av den grunn satt kun med utgangspunkt i rommenes bruk på befaringsdagen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom på hems har ikke vinduer som tilfredsstiller krav til rømning.

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje	44			44		
SUM	44					
SUM BRA	44					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Stue/kjøkken , Soverom , Dusjrom, Sanitærrum, Toalettrom		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte tegninger. Bygningen er ikke lovlig oppført, og det finnes av den grunn ikke ferdigattest eller tegninger i kommunale registre.

Rominndeling er av den grunn satt kun med utgangspunkt i rommenes bruk på befaringsdagen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom har ikke vinduer som tilfredsstillers krav til rømning.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	128	96
Fritidsbolig	44	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2024	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Heiko Fumi	Leieboer
	Iris Fumi	Leieboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	113	3		0	10051.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Aniksdalsvegen 466

Hjemmelshaver

Aniksdal Frank Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i landlige omgivelser på Haugseng i Hå Kommune.

Tinglyste/andre forhold

Bygningene på eiendommen er ikke lovlig oppført da det ikke foreligger byggetillatelse, tegninger eller ferdigattest.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
100 000	2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det foreligger ikke egenerklæring.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer		Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått	0	Nei
Vann- og avløpsverk		Oversendt fra megler.	Gjennomgått	0	Nei
Leieboer's opplysninger		Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått	0	Nei
Meglers opplysninger		Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått	0	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 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YT6456>

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