





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Rødsmoen 17, 4200 SAUDA  
 SAUDA kommune  
 # gnr. 35, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m<sup>2</sup> BRA-i: 166 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.06.2024

Rapportdato: 17.09.2024

Oppdragsnr.: 20159-1277

Referansenummer: HB2288

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Vaidas



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.

## Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

*Ivar Johs. Handeland*

Ivar Johannes Handeland  
Uavhengig Takstingeniør  
post@takstmann-handeland.no  
479 06 276



# 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 (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
- 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

Bolig fra 1960 som er fullt renoverert på utside og innside. Utvendig er det skiftet kledning, vinduer og isolert i 2017. Tak ble skiftet i 2012. Innvendig er alt nytt mellom 2016-2020 - 2 nye bad, nytt kjøkken, nytt sanitært røropplegg, ny parkett, plater, taper, el-tilsyn m.m. Utvendig er det utført et meget flott steinarbeid med rosenstein, murer og fliser! Dette er en bolig man kan flytte rett inn i! Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon. Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1960

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Nye betongtakstein, skiftet i 2012 Unntatt tak over tilbygg soverom, der ligger det gammel H-panner. Tilstanden på nedløp og beslag er bra - dette er skiftet i senere tid. Takrennene er TG1 - men for å få lukket avvikene, må stigetrinn for feier og snøfangere monteres. Bordkledningen ble skiftet og isolert med 13 cm i 2017 Taket er en saltak-konstruksjon av sperr med sutaket av bord Det ble ikke avdekket spesielle fukt, skade eller nedbøyning av konstruksjonen. Loftet har god ventilasjon. Bjelkelaget har gulv og isolasjon lagt i 2020 Det er tegn etter noen gamle fuktskader rundt pipe. Vinduene er skiftet i perioden 2012-2018. Det er ingen avvik på vinduene. Alle ytterdører er skiftet på samme tid Det er en betongtrapp, som har skiferfliser. Kjellertrapp har også skiferfliser. Mye pent arbeid! Det er i tillegg en tretrapp fra terrassen til plen, denne mangler rekkverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Trebjelkelaget. Det er målt høydeavvik på 15 mm i hele stuen, dette er innenfor kravene i standarden. Ble isolert med 20 cm i 2020 Det var ikke krav til radonsperre eller radonmålinger når boligen ble oppført. Det er en gammel mursteinspipe, men det er ikke noe ildsted. Det er mulighet for å koble til ovn i stuen. Utførte fuktmålinger med protimeter viste bare tørre verdier, 12 % i utforet kjellervegg i trapperom Tilbygget med soverom, har ikke kjeller, men en liten krypkjeller. God tilgang til krypkjeller. Fra kjeller er det vindeltrapp i stål med beisa furutrinn. Malt trapp med tette trinn opp til 2. etasje. Begge trapper mangler både rekkverk og håndreke. Hvit malte profilerte dører. Skiftet i nyere tid. Ingen avvik.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

#### Bad 1.etg. 2016

Det er fliser på gulv og våtromsplater på vegg. Innredet med stort dusjkabinett, servant og toalett. Overflater på våtromplater bad 1.etg. ok fra 2016 Det er ikke fall mot sluk, gulvet er beint. Sluken er synlig, men det mangler en flis rundt sluk. Dette avdekker at det ikke finnes membran rundt sluken. Eier opplyser at det det ble montert en ny sluk over den gamle Men event. lekkasjevann vil renne på siden av sluken Nytt utstyr bad 1.etg. i 2016, ok Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg Det er ikke utført hulltaking på grunn av at kjøkkeninnredning montert bak våtsonen i bad. Derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

#### Bad i kjeller-2018

Fliser på vegger og gulv. Innredet med hjørnebadekar, servant, vegghengt WC og opplegg for vaskemaskin. Himlingsplatene er malt hvite, og veggene har hvite store fliser. Flatt fliselagt gulv. I dørene skal det være 15 mm oppkant, det er ikke utført og må utbedres. Eier sier det er smurt membran på gulv Sluk plassert under badekar, ingen tilgang til kontroll Baderomsinnredning i kjeller fra 2018, alt ok Elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt, ettersom det er yttervegg og mur i våtsonen.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

All kjøkkeninnredning ble montert 2018 Alt er integrert og har ingen avvik. Ventilator er skiftet i senere tid. Ingen avvik.

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er laget et større rørskap i skillevegg trapperom bad. Rørskapet har ikke utløp til sluk. Det er skiftet i senere tid. Det finnes ingen avvik. Ventiler i vegger og vinduer. Ingen avvik. To varmepumper montert 2016 Den er plassert i trapperom og er fra 2015. Varmtvannstanken mangler avløp til sluk. Elektrisk anlegg er skiftet ut i senere tid. Det er foretatt el-tilsyn og kontroll i 2022. Det er seriekobla røykvarslere og flere brannslukkingsapparat. Ingen avvik.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Fant ingen drenering. Det er 35 cm betongmur med sparestein. Utvendig nydelig montert forblendingsplater. Det er gammel vannledning fra byggeår. Innvendig stoppekrane indikerer at det er gammel vannledning som går ut.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

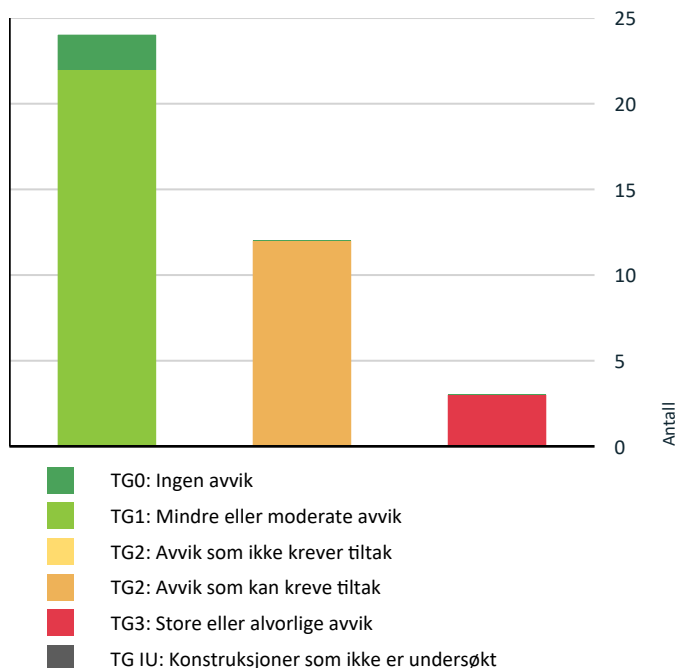
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

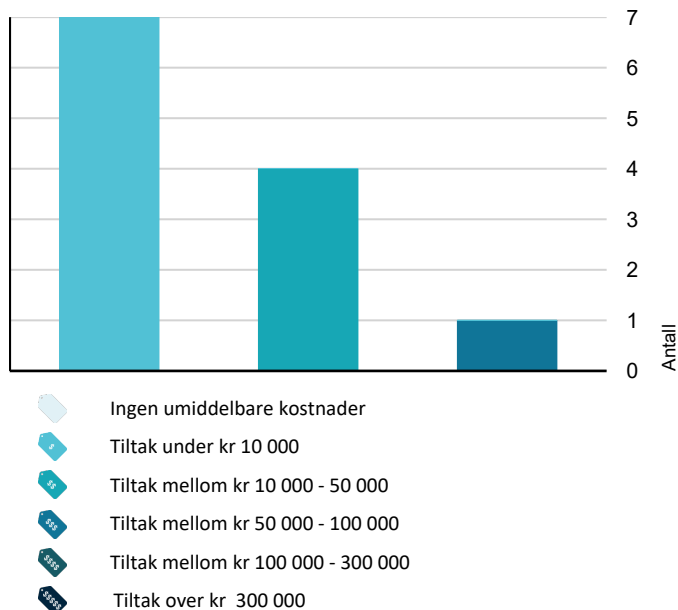
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler og trenger ikke å være beskrevet.

- Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldene på byggetidspkt.
- Arealene er oppmålt innvendig /BRA)
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet , lydmålinger o.l. i bygget eller vedr. termografering av bygget
- Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret ift. byggesøknad
- Ved besiktelse er det ikke mulig å dokumentere om det ligger fuktspærre i betonggulv eller hvor mye isolasjon som er brukt i gulv, vegger og tak. dersom tykkelse er oppgitt er det pga byggeskikk på byggetidspunkt.
- Det tas forbehold om skjulte feil og mangler i alle konstruksjoner som er innkledt.(gulv, vegger og tak )
- Det tas forbehold om eventuelle fukt, råte og skadedyrstifeller i skjulte konstruksjoner (gulv, vegger og tak )
- Det tas forbehold i lecamurer vedr. smuldring , oppløsning av mur

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

---

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

---

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

---

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

---

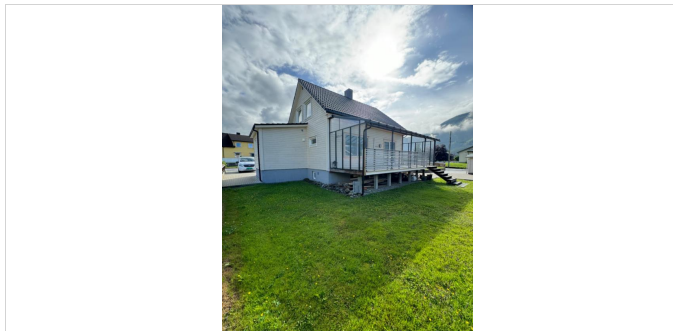
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

---



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1960

### Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

Soverom

Soverom i 1.etg

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Nye betongtakstein, skiftet i 2012 Unntatt tak over tilbygg soverom, der ligger det gammel H-panner.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er gamle panner over soverom, ellers er alt annet ok.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



H-panner over soverom

### ! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner er av stål fra 2012 Tilstanden på nedløp og beslag er bra Takrennene er TG1 - men for å få lukket avvikene, må stigerinn for feier og snøfangere monteres.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler stigerinn for feier og det mangler snøfangere på taket.

### Konsekvens/tiltak

- Stigerinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### ! TG 1 Veggkonstruksjon

Bordkledningen er skiftet i 2017. Kledningen er utforet og vegger isolert med 13 cm

**Årstall:** 2017      **Kilde:** Eier

### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

# Tilstandsrapport

Taket er en saltak-konstruksjon av sperr med sutaket av bord. Det ble ikke avdekket spesielle fukt, skade eller nedbøyning av konstruksjonen. Loftet har god ventilasjon. Bjelkelaget har gulv og 20 cm isolasjon, som nylig er lagt. Det er tegn etter noen gamle fuktskader rundt pipe.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er påvist litt fuktskader rundt pipa, men pipa har nå heldekkende pipehatt utvendig. Det er litt gliper rundt beslaget. Dette bør kontrolleres nærmere.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Beslag rundt pipen må sjekkes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Noe fukt og råteskade rundt pipe loft

## TG 1 Vinduer

Vinduene er skiftet i perioden 2012-2018. Det er ingen avvik på vinduene.

**Årstall:** 2015      **Kilde:** Eier

## TG 1 Dører

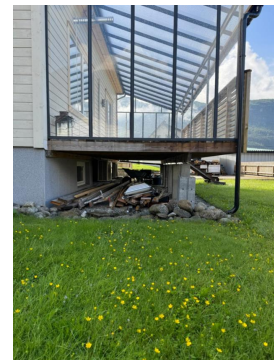
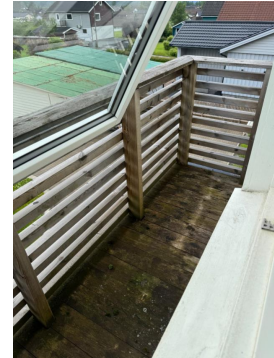
Alle ytterdører er skiftet i senere tid. Dette gjelder også kjellerdørene. Ingen avvik.

**Årstall:** 2017      **Kilde:** Eier

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er nesten helt inn-glasset., mangler bare en vegg, bygd i 2017 - tak i 2020

Det er i tillegg en liten luftebalkong ut fra soverom mot øst i 2.etg.



## TG 3 Utvendige trapper

Inngangstrapp i betong med skiferfliser (2019) Ny kjellertrapp har også skiferfliser.(2021)Mye pent arbeid !

Tretrapp fra terrassen til plen, denne mangler rekkverk.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

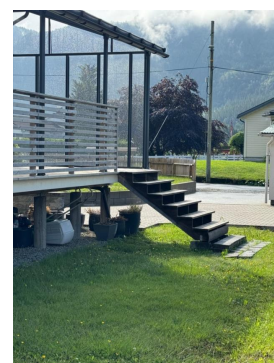
Det må monteres rekkverk på tretrapp for å tilfredsstille avviket.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Terrassetrappen må ha rekkverk for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Mangler rekkverk

# Tilstandsrapport



Fliser i kjellertrapp



Fliser i inngangstrapp

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelaget. Det er målt høydeavvik på 15 mm i hele stuen, dette er innenfor kravene i standarden.

### TG 2 Radon

Det var ikke krav til radonsperre eller radonmålinger når boligen ble oppført.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Det er en gammel mursteinspipe, men det er ikke noe ildsted. Det er mulighet for å koble til ovn i stuen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er krav at alle sider på en teglsteinspipe skal være synlig. Det er ofte veldig vanskelig å få til.

På gamle piper anbefales det alltid å senke ned ny pipeføring. Da unngår en dette kravet og bare 2 synlige sider er nødvendig. Men så lenge pipen ikke er i bruk, er det ikke behov.

Idag er det 2 stk varmepumper i boligen

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Hvis det skal installeres ildsted, anbefales det å fore pipeen

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Utførte fuktmålinger med protimeter viste bare tørre verdier, 12 %

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### TG 1 Kryp kjeller

Tilbygget med soverom, har ikke kjeller, men en liten kryp kjeller. God tilgang til kryp kjeller.

### TG 3 Innvendige trapper

Fra kjeller er det vindeltrapp i stål med beisa furutrinn. Malt trapp med tette trinn opp til 2. etasje. Begge trapper mangler både rekkverk og håndrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

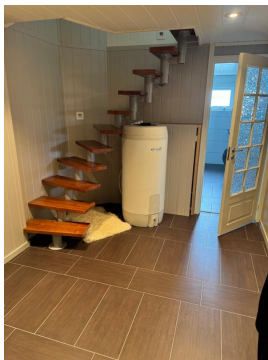
Det må monteres håndrekk og rekkverk i begge trappene for å lukke avviket.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte dører. Skiftet i nyere tid. Ingen avvik.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

#### Generell

Det er fliser på gulv og våtromsplater på vegg. Innredet med stort dusjkabinett, servant og toalett.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### ETASJE 1 > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på våtromplater bad 1.etg. ok fra 2016

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### ETASJE 1 > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

Det er ikke fall mot sluk, gulvet er beint.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avdekket at det ikke er membran, og siden gulvet er flatt, kan man risikere at vann renner ut døren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se neste punkt for tiltak med membran og sluk.

### ETASJE 1 > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluken er synlig, men det mangler en flis rundt sluk. Dette avdekker at det ikke finnes membran rundt sluken. Eier opplyser at det ble montert en ny sluk over den gamle. Men event. lekkasjevann vil renne på siden av sluken

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Rundt sluk mangler det en flis, og det ble avdekket at det ikke ligger membran som er klemt i sluk.

Membran er ikke brettet opp mot dørterskel

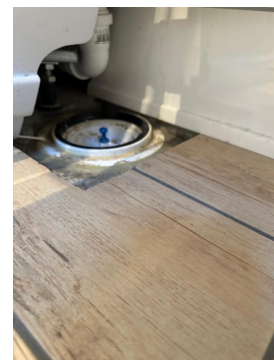
Avløp fra vask og dusj er koblet til avløp inn i vegg og er ok

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Membran må klemmes ned i sluk og brettes opp mot dørterskel

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler flis og membran

### ETASJE 1 > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Nytt utstyr bad 1.etg. i 2016, ok

### ETASJE 1 > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det må etableres en luftegripe via dørradet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## ETASJE 1 > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking på grunn av at kjøkkeninnredning montert bak våtsonen i bad. Derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

## KJELLER > BAD

### Generell

Fliser på vegger og gulv. Innredet med hjørnebadekar, servant, vegghengt WC og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Himlingsplatene er malt hvite, og veggene har hvite store fliser.

Årstall: 2018

## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Flatt fliselagt gulv. I dørene skal det være 15 mm oppkant, det er ikke utført og må utbedres.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det skal være 15 mm oppkant i døren, nå er det kun et beslag. Dette må utbedres for å lukke avviket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Det kan renne vann ut på gangen, som i verste fall kan gi vannskader på gang.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Eier sier det er smurt membran på gulv  
Sluk plassert under badekar, ingen tilgang til kontroll

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Sluk under badekar kjeller

## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning i kjeller fra 2018, alt ok

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

## KJELLER > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, ettersom det er yttervegg og mur i våtsonen.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### ETASJE 1 > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

All kjøkkeninnredning ble montert 2018. Alt er integrert og har ingen avvik.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### ETASJE 1 > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator er skiftet i senere tid. Ingen avvik.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Det er laget et større rørskap i skillevegg trapperom/bad. Rørskapet har ikke utløp til sluk.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Rør-i-rør skap og varmtvannsbereder står i trapperom, og rommet har ikke sluk. Imidlertid er det mulig å lede vann inn på bad, noe eier må utføre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### TG 1 Avløpsrør

Det er skiftet i senere tid. Det finnes ingen avvik.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### TG 1 Ventilasjon

Ventiler i vegger og vinduer. Ingen avvik.

#### TG 1 Varmesentral

To varmepumper montert 2016

Årstall: 2016 Kilde: Eier

#### TG 2 Varmtvannstank

Den er plassert i trapperom og er fra 2015. Varmtvannstanken mangler avløp til sluk.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det mangler avløp til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Elektrisk anlegg er skiftet ut i senere tid. Det er foretatt el-tilsyn og kontroll i 2022.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?  
Ja

#### TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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.*

Det er seriekobla røykvarslere og flere brannslukkingsapparat. Ingen avvik.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Fant ingen drenering.

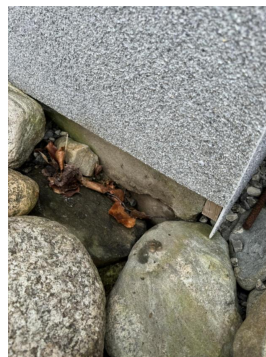
#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Ingen dreneplast

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er 35 cm betongmur med sparestein. Utvendig nydelig montert forblendingsplater.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Eier

### TG 0 Terrengforhold

Relativt flatt.

Innkjørsel og rundt to sider av boliger ble det lagt ned rosenstein i 2016 med fall til sluk .

Meget flott utført arbeid !

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Eier



Rosenstein

# Tilstandsrapport



Gjerde rundt hele tomten

## **TG 2** Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er gammel vannledning fra byggeår. Innvendig stoppekrane indikerer at det er gammel vannledning som går ut.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør sjekkes ut alder på utvendig vann- og avløp.



Inntaksledning vann av jern



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

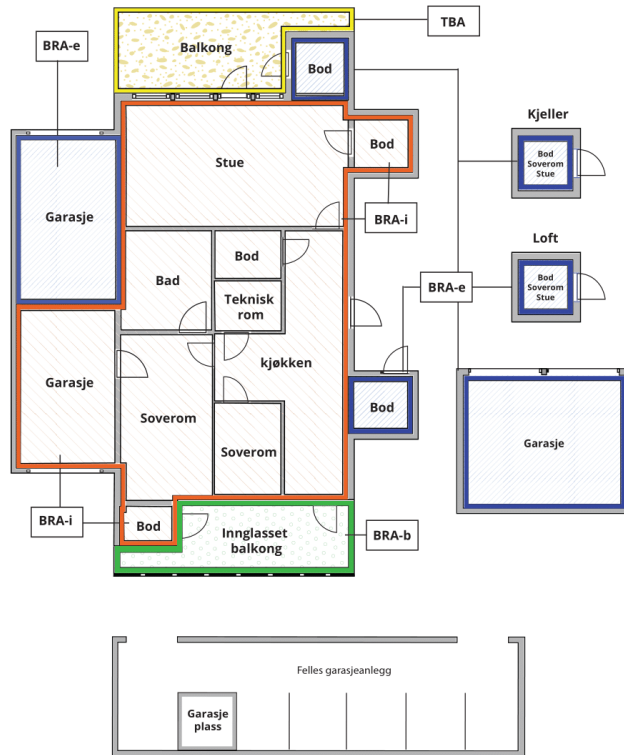
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Ekstern bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	73			73	24		73
Etasje 2	41			41	2	17	58
Kjeller	52			52			52
Krypkjeller							
<b>SUM</b>	<b>166</b>				<b>26</b>	<b>17</b>	<b>183</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>166</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang , Bad , Soverom , Stue , Kjøkken		
Etasje 2	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Trapperom , Bad , Trimrom		
Krypkjeller	Kryperom		

### Kommentar

- Terrasse er nesten innglasset balkong. Det gjenstår bare en vegg med glass
- Det er mye flott uteområde med rosenstein som nesten kan regnes som åpent areal , men er ikke oppmålt.
- Takhøyde i kjeller = 215 cm

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### 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

Kommentar: Hele boligen er pusset opp med bla nytt sanitært røropplegg, 2 nye bad, nytt kjøkken, diverse mur og flisearbeid m.m.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Garasje

### Romfordeling

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

### Kommentar

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	166	0
Garasje	0	0

### Kommentar

Enebolig

Det er krypkjeller under soverommet på ca 12 m2

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2024	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	35	44		0	749.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Rødsmoen 17

### Hjemmelshaver

Starkeviciute-Marciulioniene Laura, Marciulionis  
Vaidas

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Rød

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et eldre område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.  
Tomten er veldig flott opparbeidet med bla. rosenstein, støttemurer, gjerde og plen.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyst pantedokument på 2,0 Mnok i SPV av 02/12-2014

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 170 000	2014

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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.

# 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.
- 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 slitasjegrade: 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 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/HB2288>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon