

Tilstandsrapport

📍 Grindheimsvegen 134, 5440 MOSTERHAMN

📖 BØMLO kommune

gnr. 14, bnr. 293

Areal (BRA): Enebolig 155 m², Enebolig 102 m², Garasje 17 m²



Befaringsdato: 27.04.2023

Rapportdato: 27.04.2023

Oppdragsnr.: 20130-1045

Referansenummer: VK8408

Autorisert foretak: Takst 1 Knut Gunnar Lunde Grahl-Madsen



Gyldig rapport
27.04.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Knut Grahl-Madsen
Uavhengig Takstingeniør
knutgrahl@yahoo.no
900 72 036

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Bolighuset fra 2013 er i god stand, det er ikke behov for innvendige tiltak.
Utvendig behov for vanlig løpende vedlikehold.

Bolighuset fra 1920 er gjennomgående i dårlig forfattning det må her påregnes tiltak.

Garasjen er i dårlig forfattning, det må her påregnes tiltak.

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stålpanner.
Takverket er oppbygget med taksperre opplagt på limtrebjelker i mønet..
Yttertak isolert med rockwool.
Himling mot 2. etasje isolert med rockwool.

Yttervegger utført i 148 mm bindingsverk med 15 cm mineralull, innvendig dampsperre og utlektet med 48 mm og isolsolert med 5 cm.

Innvendig kledd med mdf-panel. Utvendig vindsperre, lekter og dobbelfaset kledning.
Isolerglass i trekarmen, malt.
Hoveddører/terrassedør fra byggeår.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Tak:
Malte takplater 60/120.
Vegger:
Mdf-paneler.
Gulv:
Eikeparkett.
Trebjelkelag mot blindkjeller, isolert med mineralull, underkledd med stubbloftsplater, sponplater som undergulv.
Etasjeskiller i tre mellom 1. og 2. etasje, isolert, sponplater som undergulv.l.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:
Fliser på gulvet.
Baderomspanel på vegger.
Utstyrt med:
Vegghengt wc, baderomsmøbel med vask og dusjkabinett.

Bad 2. etasje:
Fliser på gulvet.
Baderomspanel på vegger.
Utstyrt med: Dusjkabinett, vegghengt wc, baderomsmøbel med vask, høyskap og boblebadekar.

Det ble ikke hullboret.
Fuktsonen ligger mot kjøkkeninredning og yttervegg.
Dusjkabinett nyttes, lite belastning på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Del fra 2013:
Hvite profilerte fronter på benkeskap og overskap.
Laminat benkeplater med nedfelt vask.
Glassplate på vegger mellom benkeplate og overskap.
Integrerte hvitevarer: Bred platetopp, to stk. stekeovner, oppvaskemaskin.
Side by side kjøleskap med stål fronter.
Avtrekksvifte med utblåsing i vegg.
Del fra 1920
Slette malte fronter fronter på benkeskap og overskap.
Laminat benkeplater med nedfelt vask.
Frittstående hvitevarer.
Vifte over platetopp med utblåsing i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør vannledninger.
Avløpsrør i plast.
Varmegjennvinningsanler av type Systemair.
Plassert i knevegg i 2. etasje.
Bereder 200 liter plassert i kott under trapp.
Belegg på gulvet, sluk.

Det er montert varmepumpe.
Ikke i drift ved befaringen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Del fra 2013:

Det er fundamentert på steinfylling på fjell/fast grunn.

Ringmur og fundamenter i betong.

Del fra 1920:

Grunnmur i stein/mørtel.

Utvendig avløpsledning til offentlig ledning i plast.

Utvendig vannledning til offentlig ledning i plast.

Det er montert septiktank.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	81	81	0
2. Etasje	74	74	0
Sum	155	155	0
Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	47	47	0
1. Etasje	55	55	0
Kjeller	0	0	0
Sum	102	102	0
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	17	0	17
Sum	17	0	17

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Enebolig

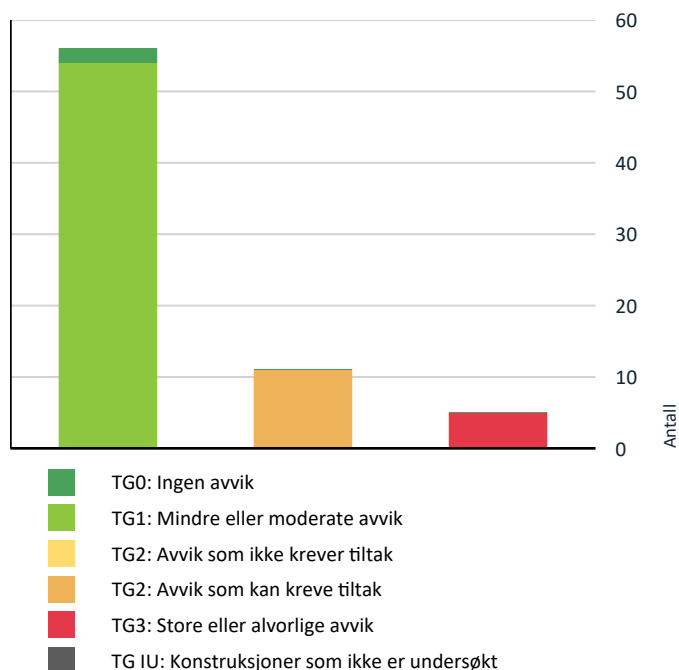
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

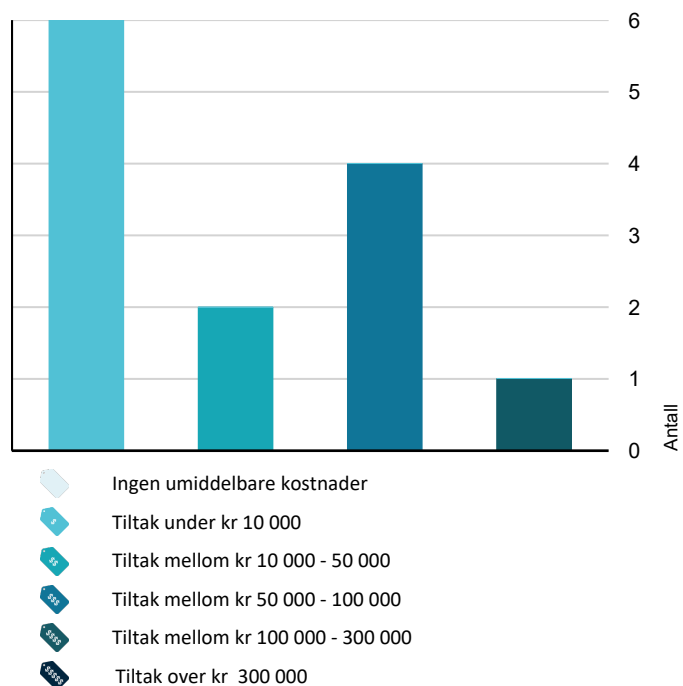
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist at pipe har sprekker og riss.

Utvendig puss løsnet langs et hjørne.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt, men det er fall til sluk
Det er avvik:

Det er vanskelig å utbedre fall.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt, men det er fall til sluk
Det er avvik:

Det er beskrevet tiltak for tilleggende bad.
Tilsvarende utbedring er nødvendig her.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kledningen er værslitt.
Det er lagt mørtel opp på nederste bord.
Ingen lufting.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på sopp/råte.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele
rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at
standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Sammendrag av boligens tilstand

Det er planhetsavvik.
En må påregne noe råteskader på rammer utsatte
vegger.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk
etter dagens krav. Hulltaking er ikke utført fordi avvik
med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på
annen måte, og fordi undersøkelsen ikke er
nødvendig.

Eldre utførelse.
Det må påregnes fornying.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller
sprukne

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Normal slitasjegrad men med bakgrunn i alder må en
påregne utskiftinger.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300
mm fra sotluke.

Det er påvist at pipe har sprekker og riss.

Pipevanger er ikke synlige.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kjellervegger har utførelse i stein, ingen nyere
fuktsikring.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til
rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Elanlegget er oppgradert.
Det er skiftet til automatsikringer.
Diverse nye fremlegg til punkt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i
form av sprekker i grunnmur.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering
er overskredet.

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Detr er fukt i kjelleren.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
2013

Standard
Tidsmessig god standard.

Vedlikehold
Det er ikke noe vesentlig vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taket er tekket med stålpanner.

Nedløp og beslag

! TG 1

Renner i sortlakkert aluminium.

Veggkonstruksjon

! TG 1

Yttervegger utført i 148 mm bindingsverk med 15 cm mineralull, innvendig dampsperre og utlektet med 48 mm og isolsolert med 5 cm. Innvendig kledd med mdf-panel. Utvendig vindsperre, lekter og dobbelfaset kledning.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Takverket er oppbygget med taksperr opplagt på limtrebjelker i mønet..
Yttertak isolert med rockwool.
Himling mot 2. etasje isolert med rockwool.

Vinduer

! TG 1

Isolerglass i trekarmer, malt.

Dører

! TG 1

Hoveddører/terrassedør fra byggeår. Normal aldringslitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Terrasse med dekke i betong.

Utvendige trapper

! TG 1

Betongtrapp og inngangsrapo.

INNENDIG

Overflater

! TG 1

Tak:
Malte takplater 60/120.
Vegger:
Mdf-paneler.
Gulv:
Eikeparkett.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Trebjelkelag mot blindkjeller, isolert med mineralull, underkledd med stubbloftsplater, sponplater som undergulv.
Etasjeskiller i tre mellom 1. og 2. etasje, isolert, sponplater som undergulv.l.

Radon

! TG 0

Luftet blindkjeller.
Ikke problemer med radon.

Pipe og ildsted

! TG 2

Lecapipe fra byggeår, pusset over tak. Peisovn fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at pipe har sprekker og riss.
- Utvendig puss løsnet langs et hjørne.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Flikke hjørnet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Krypkjeller

! TG 1

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

! TG 1

Tretrapp.
Malte vanger, lakkete eiketrinn.

Innvendige dører

! TG 1

Hvitmalte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med utførelse fra byggeår.
Normal slitasjegrad.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Malt platehimling.
Baderomspanel på vegger.

Overflater Gulv

! TG 1

Fliser på gulvet, sokkelflis.
Beskrevet fall er oppkant ved terskel 30 mm og fall 10 mm.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Plast sluk.
Smøremembran, Membran synlig under klemmring.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Vegghengt wc.
Baderomsmøbel med vask, høyskap.
Dusjkabinett.

Ventilasjon

! TG 1

Sentralt avtrekk.

Fukt i tilleggende konstruksjoner

! TG 1

Det ble ikke hullboret.
Fuktsonen ligger mot kjøkkeninnredning.
Dusjkabinett nyttes, lite belastning på vegg.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet har utførelse fra byggeår.
Normal slitasjegrad.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Malte takplater 60/120.
Baderomspanel på vegger.

Overflater Gulv

! TG 2

Fliser på gulvet, sokkelflis.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt, men det er fall til sluk
- Det er avvik:

Det er vanskelig å utbedre fall.

Tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring
- Tiltak:

Det anbefales å heve terskel ved dør til gang med 20 mm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Plast sluk.
Membran synlig inder klemmring i sluk ved dusjkabinett. Boblebad ikke flyttet for kontroll.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Vegghengt wc.
Baderomsmøbel med vask, høyskap.
Boblebadekar.
Dusjkabinett.

Ventilasjon

! TG 1

Sentralt avtrekk.

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 1

Det ble ikke hullboret.
Våtsonene ligger mot yttervegg og annet våtrom.
Da det nyttes dusjkabinett og badekar er det lite fuktbelastning på veggene.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet har utførelse fra byggeår.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Malte takplater 60/120.
Baderomspanel på vegger.

Overflater Gulv

! TG 2

Fliser på gulvet, sokkelflis.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt, men det er fall til sluk
- Det er avvik:

Det er beskrevet tiltak for tilliggende bad.
Tilsvarende utbedring er nødvendig her.

Tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring
- Tiltak:

Heve terskel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Plast sluk.
Ikke kontrollert pga overstående utstyr.
Det er opplyst at det er utførelse som på badet.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Arbeidsbenk med vaskemaskin og tørketrommel under.

Ventilasjon

! TG 1

Sentralt avtrekk.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 1

Det ble ikke hullboret.
Fuktbelastet vegg ligger mot yttervegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Hvite profolerte fronter på benkeskap og overskap.
Laminat benkeplater med nedfelt vask.
Glassplate på vegger mellom benkeplate og overskap.
Integrert bred platetopp, to stk. stekeovner, oppvaskemaskin.
Side by side kjøleskap med stål fronter.

Avtrekk

! TG 1

Avtrekksvifte med utblåsing i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Rør i rør vannledninger.

Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrør i plast.

Ventilasjon

! TG 1

Varmegjennvinningsanler av type Systemair.
Plassert i knevegg i 2. etasje.

Varmtvannstank

! TG 1

bereder 200 liter plassert i kott under trapp.
Belegg på gulvet, sluk.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Det er montert varmepumpe.
Ikke i drift ved befaringen.

Elektrisk anlegg

! TG 1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-anlegg fra byggeår, automatsikringer, jordfeilautomater.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Branntekniske forhold

! TG 0

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

Det er fundamentert på steinfylling på fjell/fast grunn.

Drenering

! TG 1

Boligen ligger høyt i terreng.
Drenasjen er ikke problematisk.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Ringmur og fundamenter i betong.

Terrengforhold

! TG 1

Godt fall fra byggets vegger.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Utvendig avløpsledning til offentlig ledning i plast.
Utvendig vannledning til offentlig ledning i plast.

Septiktank

! TG 1

Det er montert septiktank.

ENEBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Noe usikkerhet.

Standard

Konstruksjonen har eldre standard, i det vesentlige fra byggeår.

Vedlikehold

Det er behov for utskiftinger/vedlikehold.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

Taktekking

! TG 1

Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Taket ble omtekket i 2013, stålpanner.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

! TG 1

Renner i sortlakkert aluminium.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

! TG 3

Yttervegger utført i laftet plank.
Utlektet og kledd med liggende kledning.
Innvendig dels kledd med trefiberplater, dels synlig laft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kledningen er værslitt.
Det er lagt mørtel opp på nederste bord.
Ingen lufting.

Tiltak

- Andre tiltak:

En må påregne utskiftin av kledning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

! TG 3

Sperrekonstruksjon opplagt på yttervegger og langsgående åser.
Uisolert.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vinduer

! TG 2

Eldre vinduer. Antatt 60/70 tallet.
Isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Normal slitasjegrad men med bakgrunn i alder må en påregne utskiftinger.

Tiltak

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

På sikt må samtlige vinduer skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

! TG 1

Ny ytterdør av god standard.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Utvendige trapper

! TG 1

Betongtrapp og rapo ved inngangsdøren.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

INNSENDIG

Overflater

! TG 2

GULV:
belegg og malte bordgulv.
VEGGER:
Malte platevegger og malt plank.
TAK:
Slette malte tak, dels med synlige bjelker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes fornying.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 3

Etasjeskiller i tre mot kjeller, underkledd med trefiberplater, mulig isolert.

Etasjeskiller mellom 1. etasje og loftet i tre, uisolert.
Generelt gulvbord.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
 - Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Det er planhetsavvik.

En må påregne noe råteskader på rammer utsatte vegger.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Det må påregnes tiltak på ramme og noen bjelker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Pipe og ildsted

! TG 2

Teglsteinspipe fra byggeår.

Eldre Jøtulovn i stuen, over 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.
- Det er påvist at pipe har sprekker og riss.
- Pipevanger er ikke synlige.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Rom Under Terreng

! TG 2

Kjeller har kun vegger iu stein lagt i mørtel. Det er tegn på fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjellervegger har utførelse i stein, ingen nyere fuktsikring.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak ved standardheving av kjelleren.

Innvendige trapper

! TG 2

Trapp fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

! TG 1

Malte trefyllingsdører.

Dørene er nyttbare.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

! TG 3

Det er behov for tilrak på kort sikt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke utført fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte, og fordi undersøkelsen ikke er nødvendig.

Eldre utførelse.

Det må påregnes fornying.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Ikea-kjøkken.

Hvite slette fronter.

Frittstående hvitevarer, komfyr og kjøleskap.

Avtrekksvifte i stål.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

! TG 1

Kobber vannledninger, varierende alder.
Det må påregnes utskifting ved oppgradering av bad/våtrom.
Tilstanden er opp mot TG2.

Avløpsrør

! TG 1

Eldre avløpsrør i huset.
Dels nyere avløpsrør ut av huset.
Tilstanden er noe uversiktlig.

Varmtvannstank

! TG 1

Nyere bereder 200 liter

Årstall: 2013

Elektrisk anlegg

! TG 2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elanlegget er oppgradert.
Det er skiftet til automatsikringer.
Diverse nye fremlegg til punkt.

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2013
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
2013
- 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

- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei
- Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

! TG 3

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

! TG 2

Det er fundamentert på naturlig avleirete masser.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Drenering

! TG 2

Drenasje i det vesentlige fra byggeår.

Det er mot nybygget del utført noe arbeid med drenasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

Det er fukt i kjelleren.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Slik kjeller nyttes idag er det ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Grunnmur og fundamenter i stein lagt i mørtel.

Utførelse fra byggeår.

Det er ikke behov for tiltak slik kjelleren nyttes idag.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Utvendige ledninger ble lagt i 2013. Utvendig avløpsledning til septiktank i plast.

Utvendig vannledning til offentlig ledning i plast.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Septiktank

! TG 1

Septiktank montert i 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1920

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard
Laav standard, behov for tiltak.

Vedlikehold
Rehabilitering.

Beskrivelse

Garasjen har gjennomgående eldre utførelse. Det er behov for tiltak.
Størrelsen gjør den mere einet som bod/uthus.
Det må påregnes rehabilitering.

Fundamenter/grunnmur i stein.
Yttervegger utført som trekonstruksjon, bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning.
Eldre labank-dører-
Eldre vinduer. Taket er utført som trekonstruksjon med sperr og åser.
Taket er tekket med stål/aluminiumsplater.
Renner i plast.
Innlagt strøm, fremlegg til lys og stikk.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	81	81	0	Entré , Stue/kjøkken , Bad	
2. Etasje	74	74	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Vaskerom	
Sum	155	155	0		

Kommentar

Arealer er målt på stedet.

Det er areal på loftet som er nyttbart men ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	47	47	0	Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	
1. Etasje	55	55	0	Entré , Gang , Stue , Kjøkken	
Kjeller	0	0	0		Bod
Sum	102	102	0		

Kommentar

Arealet er målt på stedet.

Det er noe areal på loftet som ikke er måleverdig men nyttbart.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte 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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	17	0	17		
Sum	17	0	17		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte 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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2023	Knut Grahl-Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4613 BØMLO	14	293		0	2256.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Grindheimsvegen 134							
Hjemmelshaver Ekeberg Kristine							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Solrik beliggenhet i område med spredt bebyggelse.

Adkomstvei

Adkomst ved felles privat vei til offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann ved privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg

Regulering

Området er uregulert, i kommuneplanens arealdel vist som byggeområde.

Om tomten

Flat tomopparbeidet med parkeringsarealer og plen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Gave

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 symptom 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 elektro faglig 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 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 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VK8408>

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