

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øvre Kirkåsen 9, 7970 KOLVEREID

 NÆRØYSUND kommune

 gnr. 62, bnr. 504

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m<sup>2</sup> BRA-i: 182 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.07.2024

Rapportdato: 12.08.2024

Oppdragsnr.: 18795-1367

Referansenummer: YU1905

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

Vår ref:



 **TAKST-  
FORUM**  
TRØNDELAG



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.

Takst-Forum Trøndelag er et selskap bestående av over 40 takstmenn fordelt på seks avdelinger i Trøndelag.

Tung fagkompetanse gjør oss til et trygt valg for et bredt spekter av kunder. Vi bistår like gjerne private boligeiere og bedrifter som eiendomsmeglere, forsikringselskaper og entreprenører.

Våre tjenester omfatter alt fra verditakst, tilstandsrapporter og uavhengig kontroll ved boligkjøp til taksering av for eksempel vannskader eller naturskader. Som uavhengige kontrollører har vi ingen økonomisk vinning ved eventuell skadeutbedring.

## Rapportansvarlig

Ståle Hjelmseth

Uavhengig Takstingeniør

stale@tft.no

400 04 462



# 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
- 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1971

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 1994. Taket er besikket fra bakkenivå. Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Takrenner og nedløpsrør er fra 1994 og består av metall. Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringdagen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har i hovedsak stående bordkledning. Liggende i gavler. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Det er registrert stedvise råteskader. Råteskadet materialer må skiftes. Det anbefales ytterligere kontroll for å avdekke råteskadet materialer. Musstopper er ikke etablert.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Bygningen har i hovedsak trevinduer med koblet glass. 3 vinduer mot nordvest på stue er av nyere alder, men er udaterte. Det registreres noe slitasje på vinduer med koblet glass. Vedlikehold må påregnes, evt utskiftning.

Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdør i tre. Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene. På befaringdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning ut over treg lukkemekanisme på dør fra soverom. Tiltak anbefales.

Veranda har dekke av glassfiber. Rekkverk av tre på 90 cm høyde. Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med konstruksjonen. Åpninger forbundet med rekkverk bør ikke være over 10 cm. Det er ca 12 cm fra terrassedekke til nederste bord på rekkverk. Det anbefales å foreta tiltak slik at avstanden kun er 10 cm.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Sokkel  
Entre: Belegg på gulv og malt panel på vegger.

# Beskrivelse av eiendommen

Takess i himling.

Gang 1: Belegg på gulv og malt panel på vegger.  
Takess i himling. Sikringsskap.

Kjøkken: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Malt innredning fra byggeår.

Stue: Belegg på gulv og malt panel på vegger.  
Takess i himling. Varmepumpe.

Soverom 1: Belegg på gulv og panel på vegger.  
Takess i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv og koreapanel på vegger. Malt panel i himling. Servant.

Bad: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Reflektorovn. Utstyrt med servant, bereder, wc og åpen dusj.

gang / trapperom: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Gang 2: Støpt gulv og panel på vegger. Panel i himling.

4 boder: Støpt gulv og panel på vegger. Panel i himling.

1. etasje  
Entre: Belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling.

Gang: Belegg på gulv og koreapanel på vegger. Plater i himling. Sikringsskap og garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, dusjkabinett, veggmontert wc, servant og servantskap.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Varmepumpe. Utgang til veranda.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess og downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, oppvaskmaskin, stekovn og mikroovn.

Soverom 1: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Garderobeskap og utgang til veranda.

Soverom 3: Belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling.

Det er på befaringdagen ikke observert skader ut over normal aldrings slitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.

Det foreligger ikke krav om radonmålinger i norske boliger, men det bør utføres der det er utleie.

Om utleiedel i sokkel skal benyttes til utleie anbefales det å foreta kontroll der det settes ut sporfilm som senere sendes inn i forhold til beskrivelse på produktet.  
Radon målinger utføres mellom 15 oktober og 15 april. Dette til orientering.

Boligen har mursteinspipe.  
Boligen er pr dags dato ikke tilkoblet ildsted. Har ikke vært i bruk på 30 år.  
Det er ikke ubrennbarplate under sotluke.

Om det skal reetableres ildsted må det påregnes å kontakte det lokale brann / feiveesen for kontroll / tiltak.  
TG ikke undersøkt (TG IU) er satt på grunn av at pipa ikke er i bruk.

Yttervegger opp mot terreng har utforede og igjenkledde vegger.  
Utforede vegger under terreng er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.  
Det er på befaringdagen foretatt hulltaking i vegg inne på bod. Det er her målt 18 vektprosent,

# Beskrivelse av eiendommen

noe som er innenfor skadelige verdier for dannelse av svertesopp / muggsopp. Det er ved visuell kontroll ikke observert symptomer på råteskader i kontrollert område, noe som indikerer at fukten reduseres tidvis. I gulvlist i samme bod er det målt 20,9 vektprosent med fuktmåler. Dette er en indikator på fukttransport gjennom grunnmur og er ikke uvanlig på boliger bygget på denne tiden. Bruken av fuktsperre under gulvstøpt / fundamenter er erfaringsmessig først benyttet fra midten av 80 tallet. Det er derfor påregnelig med kappilært fuktopptrekk fra grunnen. Med bakgrunn i fukt må det foretas ytterligere undersøkelser og jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling.

Boligen har malt tretrapp mellom 1.etg og kjeller. Trinn bekledd med beleg. Det er ved inspeksjon registrert lavt rekkverk, ca 80 cm. Minimumshøyde er anbefalt til 90 cm. Åpninger i rekkverk er over anbefalte 10 cm. Det anbefales å foreta tiltak for å redusere åpninger mellom spiler i rekkverk. Maks 10 cm anbefales med bakgrunn i sikkerhet ved barns bruk.

Innerdørene består i hovedsak av finerte dører fra byggeår. Dør til bad er ei trefyllingsdør. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører. Det er ut over enkelte som tar i karm/terskel ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning. Vurderes derfor å være i god stand.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad, 1.etg  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Badet er rehabilitert i 2003. Er i bruk med badekar og dusjkabinett slik at fuktbelastningen av overflater er begrenset. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert. Badet benyttes med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av overflater er begrenset. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ved enkel nivellering av gulv måles det motfall mot sluk, målt fra gulv i front dørterskel. Med bakgrunn i dette er det risiko for at vann renner ut på gang ved en eventuell lekkasje. Jevnlig tilsyn anbefales og hyppig rengjøring av sluk må påregnes. Rommet har plastsluk fra byggeår. Eventuell underliggende fuktsikring er ikke kontrollert da

det ikke er adkomst til sluket på befaringsdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen, derav TG 2.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Det er ikke krav på etableringstidspunktet til synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sistene.

TG 2 settes på grunn av manglende synliggjøring av lekkasjevann.

Badet har naturlig avtrekk med tilluft ved dørterskel.

TG 2 settes på grunn av at det kun er naturlig avtrekk.

Det anbefales å vurdere muligheten for etablering av mekanisk avtrekk. Dette for bedre luftutskiftning.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vanninstallasjoner er etablert i yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal.

Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

Bad, underetasje.

Badet er fra opprinnelig byggeår.

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert.

Gulvet har vinylbelegg.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 60 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall.

Badet har et eldre soilsluk med klemring og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring.

Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdagen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og sluk, derav TG 2.

Av fast inventar er det varmtvannsbereder, dusj med forheng, servant, gulvmontert klosett og opplegg for vaskemaskin. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje. Badet har naturlig avtrekk uten tilluft ved dørterskel.

# Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er vurdert å være nødvendig.

Vanninstallasjoner er etablert utenpå vegg. Det er derfor ikke relevant med hulltaking fra tilstøtende areal.

Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etg.

Kjøkkenet har innredning med heltre profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Av integrert utstyr er det oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Innredningen vurderes å være funksjonell og i god stand.

Boligen har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.. Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

Kjøkken underetasje.

Kjøkkenet har malt innredning fra opprinnelig byggeår. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Rommet har belegg på gulv og malte plater på vegger.

Innredningen fremstår i bruksmessig god stand på befaringsdagen.

Kjøkkenet er av eldre dato, følgelig noe slitt. Det må påregnes utskiftning / rehabilitering for å tilfredsstillе dagens forventning til standard og funksjonalitet.

Det er ikke avtrekk over stekesone på kjøkken. Det anbefales etablering av avtrekk over stekesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber.

Til bad er det etablert plast i form av rør i rør system. Rørfordeling er etablert mot himling på bad i sokkel. Rommet har sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledning av kobber, derav TG 2.

Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.

Rørene er skiftet i 2021.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

Selv om ventileringen av boligen synes å fungere som tiltenkt anbefales det å vurdere muligheten for etablering av mekanisk ventilering av boligen.

Det er installert varmpumper i boligen.

1 på stue i 1.etg og 1 på stue i underetasje.

Varmepumpa i 1.etg har produksjonsår 2013, i underetasje fra 2004.

Varmtvannstanken er gulvmontert på bad i underetasje, har et volum på ca. 200 liter.

Er av ukjent opprinnelse. Etablert i rom med sluk.

Varmtvannsberederen er over 20 år. Derav TG 2.

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

Elanlegget i boligen er i hovedsak fra byggeår.

Sikringsskap i underetasje har innmat av skrusikringer.

I 1.etg av automatsikringer

Innmat i skap i 1.etg er skiftet i 2003 og det

foreligger samsvarserklæring. Denne er imidlertid ikke datert.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det opplyses om sandholdig grunn på eiendommen.

Dreneringen er fra 1998.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke registrert symptomer på skader forårsaket av boligens drenering, som med bakgrunn i dette og alder er vurdert å fungere



# Beskrivelse av eiendommen

som tiltenkt.

Ved fuktsøk er det registrert noe fukt i utforet vegg i kjeller. Årsak til fukt er erfaringsmessig på grunn av manglende fuktsperre rundt fundamenter og under gulv. Det er derfor påregnelig med fuktopptrekk (kappilært) gjennom gulv og fundamenter / grunnmur. Se videre kommentarer under punktet "rom under terreng" for ytterligere kommentarer.

Grunnmur består av betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren er igjenkledd innvendig så kontroll er kun utført utvendig over terreng. Ut over stedvise riss i murpuss utvendig er det ikke registrert skader av betydning for konstruksjonen. Grunnmuren er vurdert å være av normal beskaffenhet.

Det er satt opp forstøtningsmur på oversiden av boligen opp mot terreng. Det er opplyst at det i 2019 er gravd ut masser og skiftet på oversiden av muren. Oppretting er ikke foretatt så det er registrert skjevheter i konstruksjonen. Med bakgrunn i at masser er skiftet ut anbefales det jevnlig tilsyn av mur og overliggende vegg til carport. Dette med tanke på en eventuell negativ utvikling. Det mangler rekkverk på deler av mur. Rekkverk må etableres.

På oversiden av boligen er det asfaltert dekke på flatt terreng. Overliggende støttemur tar av for vann fra overliggende terreng. Innkjøring fra vei har fall inn mot boligen / parkering. Det er ikke registrert eller opplyst om at vann blir stående på grunnen på oversiden av boligen. Rist er lagt ned i front av garasje for å ta unna for vann fra overliggende vei. Jevnlig tilsyn må allikevel foretas med tanke på stedvis fall inn mot bolig / parkering i carport.

Utvendige avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke).

Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

### Garasje

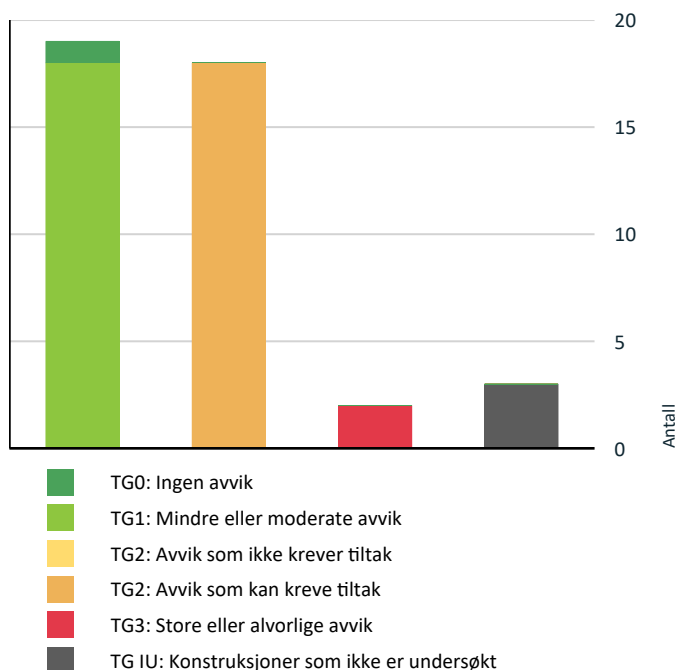
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke).

Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

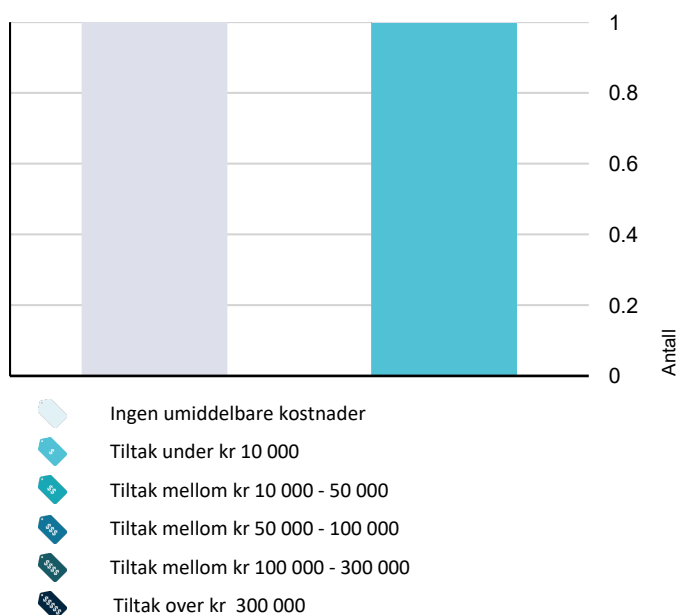
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1971

### Tilbygg / modernisering

1994	Modernisering	Skiftet tak / takrenner og nedløpsrør.
1998	Modernisering	Ny drenering
2002	Modernisering	Nytt kjøkken i hoveddel.
2003	Modernisering	Nytt bad i hoveddel.
2003	Modernisering	Foretatt arbeid på elanlegg/utvidelser.
2005	Tilbygg	Carport er oppført.
2013	Annet	Elkontroll er foretatt av det lokale eltilsyn.
2019	Modernisering	Utbytte av masser på oversiden av støttemur / carport.
2021	Modernisering	Avløpsrør i boligen er skiftet

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater fra 1994. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er fra 1994 og består av metall.  
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringdagen.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har i hovedsak stående bordkledning. Liggende i gavler.  
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.  
Det er registrert stedvise råteskader. Råteskadet materialer må skiftes.  
Det anbefales ytterligere kontroll for å avdekke råteskadet materialer.  
Musstopper er ikke etablert.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.

## TE 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

## TE 2 Vinduer

Bygningen har i hovedsak trevinduer med koblet glass.

3 vinduer mot nordvest på stue er av nyere alder, men er udaterte.

Det registreres noe slitasje på vinduer med koblet glass.

Vedlikehold må påregnes, evt utskiftning.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i vineuer er registrert.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes, evt utskiftning.

## TE 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdør i tre.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.

På befaringdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning ut over treg lukkemekanisme på dør fra soverom. Tiltak anbefales.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres treg lukkemekanisme på terrassedør på soverom i 1.etg.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak anbefales.

## TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda har dekke av glassfiber. Rekkverk av tre på 90 cm høyde.

Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med konstruksjonen.

Åpninger forbundet med rekkverk bør ikke være over 10 cm. Det er ca 12 cm fra terrassedekke til nederste bord på rekkverk. Det anbefales å foreta tiltak slik at avstanden kun er 10 cm.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

## Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

## INNENDIG

### TG1 Overflater

Sokkel

Entre: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling.

Gang 1: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Sikringsskap.

Kjøkken: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Malt innredning fra byggeår.

Stue: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Varmepumpe.

Soverom 1: Belegg på gulv og panel på vegger. Takess i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv og koreapanel på vegger. Malt panel i himling. Servant.

Bad: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Reflektorovn. Utstyrt med servant, bereder, wc og åpen dusj.

gang / trapperom: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Gang 2: Støpt gulv og panel på vegger. Panel i himling.

4 boder: Støpt gulv og panel på vegger. Panel i himling.

1. etasje

Entre: Belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling.

Gang: Belegg på gulv og koreapanel på vegger. Plater i himling. Sikringsskap og garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, dusjkabinett, veggmontert wc, servant og servantskap.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Varmepumpe. Utgang til veranda.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess og downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, oppvaskmaskin, stekovn og mikroovn.

Soverom 1: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Garderobeskap og utgang til veranda.

# Tilstandsrapport

Soverom 3: Belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling.

Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringslitasje.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.

## TG 2 Radon

Det foreligger ikke krav om radonmålinger i norske boliger, men det bør utføres der det er utleie.

Om utleiedel i sokkel skal benyttes til utleie anbefales det å foreta kontroll der det settes ut sporfilm som senere sendes inn i forhold til beskrivelse på produktet.

Radon målinger utføres mellom 15 oktober og 15 april. Dette til orientering.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om utleiedel i sokkel skal benyttes til utleie anbefales det å foreta kontroll der det settes ut sporfilm som senere sendes inn i forhold til beskrivelse på produktet.

## TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Boligen er pr dags dato ikke tilkoblet ildsted. Har ikke vært i bruk på 30 år.

Det er ikke ubrennbarplate under sotluke.

Om det skal reetableres ildsted må det påregnes å kontakte det lokale brann / feievesen for kontroll / tiltak.

TG ikke undersøkt (TG IU) er satt på grunn av at pipa ikke er i bruk.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Yttervegger opp mot terreng har utforede og igjenklede vegger.

Utforede vegger under terreng er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Det er på befaringsdagen foretatt hulltaking i vegg inne på bod. Det er her målt 18 vektprosent, noe som er innenfor skadelige verdier for dannelse av svertesopp / muggsopp.

Det er ved visuell kontroll ikke observert symptomer på råteskader i kontrollert område, noe som indikerer at fukten reduseres tidvis.

I gulvlist i samme bod er det målt 20,9 vektprosent med fuktmåler.

Dette er en indikator på fukttransport gjennom grunnmur og er ikke uvanlig på boliger bygget på denne tiden. Bruken av fuktsperre under gulvstøpt / fundamenter er erfaringsmessig først benyttet fra midten av 80 tallet. Det er derfor påregnelig med kappilært fuktupptrekk fra grunnen.

Med bakgrunn i fukt må det foretas ytterligere undersøkelser og jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

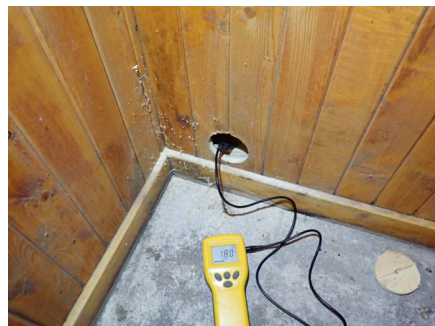
Det er ved fuktsøk målt forhøyede fuktverdier i gulvlist og i bunnsvill i utforet vegg.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Jevnlig tilsyn må påregnes. Dette med tanke på en eventuell negativ utvikling.



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1.etg og kjeller. Trinn bekledd med belegg.

Det er ved inspeksjon registrert lavt rekkverk, ca 80 cm. Minimumshøyde er anbefalt til 90 cm.

Åpninger i rekkverk er over anbefalte 10 cm. Det anbefales å foreta tiltak for å redusere åpninger mellom spiler i rekkverk. Maks 10 cm anbefales med bakgrunn i sikkerhet ved barns bruk.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

## TG 1 Innvendige dører

Innerdørene består i hovedsak av finerte dører fra byggeår.

Dør til bad er ei trefyllingsdør.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.

Det er ut over enkelte som tar i karm/terskel ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Vurderes derfor å være i god stand.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Badet er rehabilitert i 2003.

Er i bruk med badekar og dusjkabinett slik at fuktbelastningen av overflater er begrenset.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuksøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert. Badet benyttes med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av overflater er begrenset.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det motfall mot sluk, målt fra gulv i front dørterskel.

Med bakgrunn i dette er det risiko for at vann renner ut på gang ved en eventuell lekkasje.

Jevnlige tilsyn anbefales og hyppig rengjøring av sluk må påregnes.

#### Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet har ikke fuktbelastning da vann er ført direkte til sluk via avløpsrør.

Med bakgrunn i fallforhold må det påregnes fremtidig bruk med dusjkabinett/ badekar.

Dette som et forebyggende tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk fra byggeår. Eventuell underliggende fuksikring er ikke kontrollert da det ikke er adkomst til sluket på befaringsdagen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen, derav TG 2.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Det er ikke krav på etableringstidspunktet til synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget systerne.

TG 2 settes på grunn av manglende synliggjøring av lekkasjevann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk med tilluft ved dørrerskel.  
TG 2 settes på grunn av at det kun er naturlig avtrekk.  
Det anbefales å vurdere muligheten for etablering av mekanisk avtrekk. Dette for bedre luftutskiftning.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Vanninstallasjoner er etablert i yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal.  
Det er foretatt fuktøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Badet er fra opprinnelig byggeår.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har panel.  
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.  
Ved enkel nivellering av gulv måles det 60 mm fall fra gulv i front dørrterskel til topp slukrist.  
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenghing til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et eldre soilsluk med klemring og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring.  
Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdagen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og sluk, derav TG 2.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Med bakgrunn i alder på underliggende fuktsikring anbefales det etablering av tett dusjkabinett.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av fast inventar er det varmtvannsbereder, dusj med forheng, servant, gulvmontert klosett og opplegg for vaskemaskin. Det er på befaringsdagen ikke registret symptomer på skader ut over normal aldringslitasje.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk uten tilluft ved dørrerskel.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilluftsspalte ved dørrterskel. Dette begrenser luftutskiftning / luftsirkulasjonen i rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluftsspalte anbefales etablert ved dørrterskel. Dette for bedre luftsirkulasjon / luftutskiftning i rommet. Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk.

## UNDERETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er vurdert å være nødvendig. Vanninstallasjoner er etablert utenpå vegg. Det er derfor ikke relevant med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med heltre profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Av integrert utstyr er det oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Innredningen vurderes å være funksjonell og i god stand.

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Boligen har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.. Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har malt innredning fra opprinnelig byggeår. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Rommet har belegg på gulv og malte plater på vegger. Innredningen fremstår i bruksmessig god stand på befaringsdagen. Kjøkkenet er av eldre dato, følgelig noe slitt. Det må påregnes utskiftning / rehabilitering for å tilfredsstille dagens forventning til standard og funksjonalitet.

### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Det er ikke avtrekk over stekesone på kjøkken.  
Det anbefales etablering av avtrekk over stekesonen.

#### **Vurdering av avvik:**

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

#### **Konsekvens/tiltak**

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør undersøkes muligheten for etablering av mekanisk avtrekk over stekesone.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber. Til bad er det etablert plast i form av rør i rør system. Rørfordeling er etablert mot himling på bad i sokkel. Rommet har sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger av kobber, derav TG 2.

#### **Vurdering av avvik:**

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

#### **Konsekvens/tiltak**

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

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Rørene er skiftet i 2021.  
Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.  
Selv om ventileringen av boligen synes å fungere som tiltenkt anbefales det å vurdere muligheten for etablering av mekanisk ventilering av boligen.

## TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumper i boligen.  
1 på stue i 1.etg og 1 på stue i underetasje.  
Varmepumpa i 1.etg har produksjonsår 2013, i underetasje fra 2004.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er gulmontert på bad i underetasje, har et volum på ca. 200 liter.  
Er av ukjent opprinnelse. Etablert i rom med sluk.  
Varmtvannsberederen er over 20 år. Derav TG 2.  
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

Elanlegget i boligen er i hovedsak fra byggeår.  
Sikringsskap i underetasje har innmat av skrusikringer. I 1.etg av automatsikringer  
Innmat i skap i 1.etg er skiftet i 2003 og det foreligger samsvarserklæring. Denne er imidlertid ikke datert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

# Tilstandsrapport

1971

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det foreligger samsvarserklæring (udatert) på skifte av sikringer i 1.etg.  
Ut over dette ingen dokumentasjon fremvist.  
Krav til dokumentering er først gjeldende etter 01.01.1998. Dette til orientering.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. 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?  
**Ja Det opplyses at det i 2013 er foretatt elkontroll i regi av det lokale eltilsyn.  
Dokumentasjon foreligger ikke.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. 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**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. 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 Det er ikke registrert symptomer på problemer på befaringsdagen.  
Med bakgrunn i manglende dokumentasjon (udatert) anbefales det å fremskaffe dokumentasjon på arbeid utført etter 01.01.1998.  
Det gjøres oppmerksom på at det er huseiers ansvar å sørge for at dokumentasjon foreligger.**

## Generell kommentar

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.

## Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

# Tilstandsrapport

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det opplyses om sandholdig grunn på eiendommen.

### TG 1 Drenering

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

Dreneringen er fra 1998.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuksikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuksikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke registrert symptomer på skader forårsaket av boligens drenering, som med bakgrunn i dette og alder er vurdert å fungere som tiltenkt.

Ved fuksøk er det registrert noe fukt i utforet vegg i kjeller. Årsak til fukt er erfaringsmessig på grunn av manglende fuktspærre rundt fundamenter og under gulv. Det er derfor påregnelig med fuktopptrekk (kappilært) gjennom gulv og fundamenter / grunnmur.

Se videre kommentarer under punktet "rom under terreng" for ytterligere kommentarer.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Grunnmuren er igjenkledd innvendig så kontroll er kun utført utvendig over terreng.

Ut over stedvise riss i murpuss utvendig er det ikke registrert skader av betydning for konstruksjonen.

Grunnmuren er vurdert å være av normal beskaffenhet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss i murpuss er registrert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss i murpuss bør pusses igjen for å unngå fuktinntrekk.

### TG 3 Forstøtningsmurer

Det er satt opp forstøtningsmur på oversiden av boligen opp mot terreng.

Det er opplyst at det i 2019 er gravd ut masser og skiftet på oversiden av muren.

Oppretting er ikke foretatt så det er registrert skjevheter i konstruksjonen.

Med bakgrunn i at masser er skiftet ut anbefales det jevnlig tilsyn av mur og overliggende vegg til carport. Dette med tanke på en eventuell negativ

# Tilstandsrapport

utvikling.

Det mangler rekkverk på deler av mur. Rekkverk må etableres.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Terrenghorhold

På oversiden av boligen er det asfaltert dekke på flatt terreng. Overliggende støttemur tar av for vann fra overliggende terreng. Innkjøring fra vei har fall inn mot boligen / parkering.

Det er ikke registrert eller opplyst om at vann blir stående på grunnen på oversiden av boligen.

Rist er lagt ned i front av garasje for å ta unna for vann fra overliggende vei.

Jevnlig tilsyn må allikevel foretas med tanke på stedvis fall inn mot bolig / parkering i carport.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Jevnlig tilsyn anbefales.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### 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.



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2017

### Kommentar

Webmatrikkel

### Standard

Garasjen har støpt dekke. Hovedkonstruksjon over er av buindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning. Taket har saltaksform og er teknet med metallplater. Garasjeport i isolert metall med elektrisk åpner.

### Vedlikehold

Garasjen fremstår i god stand på befaringsdagen.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

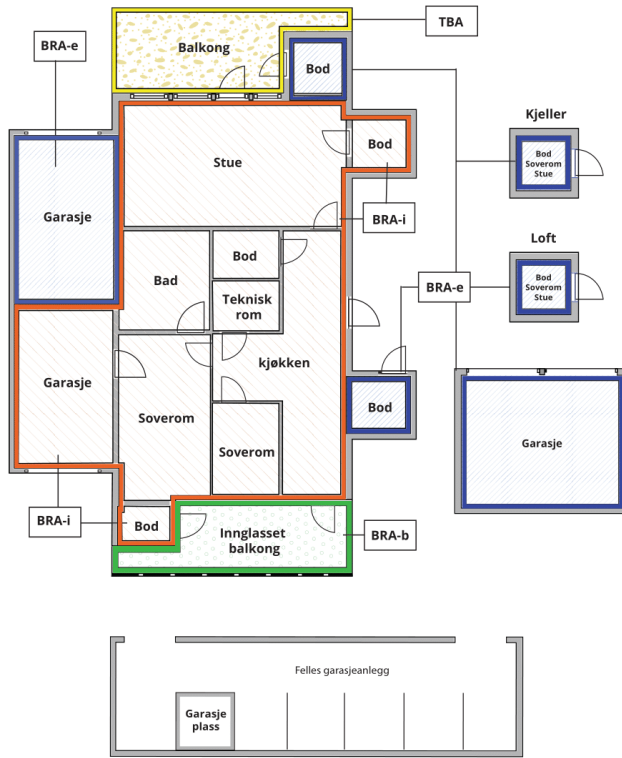
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 branncelleindeling

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	97			97	7
Underetasje	85			85	13
<b>SUM</b>	<b>182</b>				<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>182</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré , Gang , Bad , Kjøkken , Stue , 3 soverom , Trapperom		
Underetasje	Entré , Gang , Gang / trapp, Stue , 2 overom , Kjøkken , Bad , Gang 2, 4 boder		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke). Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

#### Brannceller

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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
<b>SUM</b>		<b>20</b>			

<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>
----------------	-----------

## Romfordeling

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

## Kommentar

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke).  
Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

### 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:*

## 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	171	11
Garasje	0	20

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2024	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	62	504		0	939 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Øvre Kirkåsen 9

### Hjemmelshaver

Kristiansen John Helge

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger ca 700 m fra Kolvereid sentrum i Nærøysund kommune.  
Boligen har kort avstand til de fleste fasiliteter som skole, barnehage, butikker, bussholdeplass.

### 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 område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med plenarealer og diverse beplantning.  
Asfaltert parkering for flere biler i carport / front garasje.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
14 640	2013

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		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

Norsk takst, 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/YU1905>

## 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