

# Tilstandsrapport

📍 Træsneset 9 B, 5382 SKOGSVÅG

📖 ØYGARDEN kommune

# gnr. 130, bnr. 95, snr. 2

Areal (BRA): Selveierleilighet (i enebolig) 99 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.06.2023

Rapportdato: 19.12.2023

Oppdragsnr.: 20932-1411

Referansenummer: TB2092

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



**BANG  
TAKST**  
AS  
Ingeniør & Takstmann



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnskilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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

## TAKSTOBJEKTET

3-roms selveierleilighet (i enebolig).  
Tilhørende terrasser på tilsammen ca. 70 kvm.

## STANDARD

Boligen/leiligheten er oppført i 2015 og har moderne standard/kvaliteter på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

## UTVENDIG

Byggegrunn:  
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser.

Drenering:  
Tilbakefylt med masser av ukjent type/alder.

Fundamentering:  
Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Yttervegger:  
Isolert trekonstruksjon med liggende, dobbelfalset kledning.

Ytterdører:  
Ytterdør med formpresset dørblad og 2-lags isolerglassfelt.

Vinduer:  
Fabrikmalte vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Takrenner og nedløp:  
Takrenner, nedløp og skvettbeslag av metall.

Takkonstruksjon:  
Takkonstruksjon med tresperrer.

Taktekking:  
Sutak, lekter og betongtakstein.

## ROMBESKRIVELSE

Entré (10,4 kvm)  
En-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling.

Stue/kjøkken (42,8 kvm)  
En-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling med innfelte spotter.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske. Kjøkkenøyløsning mot stuedel.

Inneholder:  
Integrert komfyr, induksjonstopp, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Vegghengt ventilator. Hvitevarer fra IKEA. Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper (AquaSTOP).

Gang (6,0 kvm)

En-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling med innfelte spotter.

Soverom 1 (8,4 kvm)  
Laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling.  
Garderobeskap.

Soverom 2 (12,6 kvm)  
Laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling.  
Garderobeskap m/sentralstøvsuger.

Bad (7,4 kvm)  
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling med spotter.

Inneholder:  
Baderoms møbel med heldekkende servant, speil/skap m/belysning, vegghengt toalett, badekar og dusj med rette glassvegger. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Vaskerom (3,1 kvm)  
Belegg på gulv, malte plater på vegger og i himling.

Inneholder:  
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannsbereder og ventilasjonsaggregat.

Bod (2,8 kvm)  
Belegg på gulv, malte plater på vegger og i himling.  
Fordelerskap til rør-i-rør og sikringskap på vegg. Plastsluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER  
Vann- og avløpsrør av plast.  
Rør-i-rør.  
Varmtvannsbereder på 198 liter.  
Balansert ventilasjon.  
Sentralstøvsuger.  
Sikringskap med automatsikringer.

OPPVARMING  
Varmekabler/gulvvarme i hele etasjen (foruten bod).

ENERGIMERKING  
Energimerke B og oppvarmingskarakter RØD.

PARKERING  
Parkering på tomten.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Selveierleilighet (i enebolig)			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	99	96	3
<b>Sum</b>	<b>99</b>	<b>96</b>	<b>3</b>

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

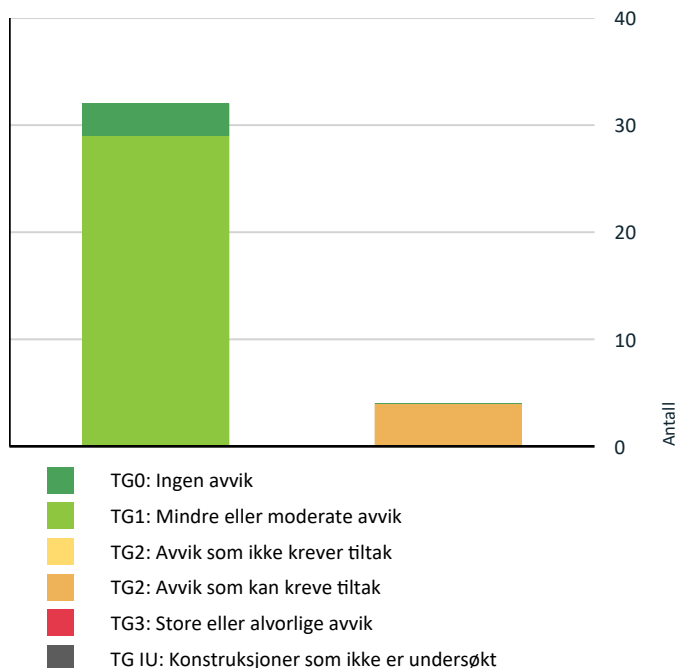
### Selveierleilighet (i enebolig)

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt tegninger ved rapportdato. Det er derfor ikke foretatt kontroll av disse i forhold til dagens bruk.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller > Bad (7,4 kvm) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller > Bad (7,4 kvm) > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom (3,1 kvm) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklærings skjema og tegninger var ikke mottatt ved rapportdato (avvik fra NS3600). Det tas derfor forbehold om evt. manglende informasjon fra nevnte dokumenter.

## Oppsummering av avvik

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

## Selveierleilighet (i enebolig)

 **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET (I ENEBOLIG)

**Byggeår**  
2015

**Kommentar**  
Kilde: Infoland Ambita

**Standard**  
Boligen/leiligheten er oppført i 2015 og har moderne standard/kvaliteter på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

**Vedlikehold**  
Boligen er jevnlig vedlikehold.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Taktekking

Saltak tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Kommentar:  
Enkelt besiktiget fra bakkenivå.

### ! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i pulverlakkert metall/aluminium.

### ! TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert trekonstruksjon med liggende, dobbelfalset kledning med staff.

### ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med tresperrer.

Kommentar:  
Bygningsdelen er enkelt vurdert på bakgrunn av alder.

### ! TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.

### ! TG 1 Dører

Ytterdør med formpresset dørblad og 2-lags isolerglassfelt.



# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilhørende terrasser på tilsammen ca. 70 kvm.

Terrassedekke med impr. terrassebord. Rekkverk med stående spiler, liggende bord og partier med glassrekkverk.

## INNSENDIG

### ! TG 1 Overflater

Observasjoner:

Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater. Mindre hakk i parkett (normal bruksslitasje).

Kommentar:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong i den aktuelle leiligheten. Det ble foretatt måling av ujevnheter ved lasermåling, uten å avdekke avvik utover standardens krav.

Målte høydeforskjeller:

Mellom 0-10 mm gjennom rom ved stikkprøver.

Merk at det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme.

### ! TG 0 Radon

Bygget er antatt utført med forskriftsmessig radonsperre iht. gjeldende krav ved oppføringstidspunktet.

### ! TG 2 Innvendige dører

Formpressede innerdører og skyvedør til bod. To-fløyet glassdør til stue/kjøkken.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

- Skyvedør går noe ujevnt.

- Fuktsvelling på dørblad til bad.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

- Skyvedør bør justeres.

- Fuktsvelling er av visuell betydning. Dørblad må skiftes for å lukke avviket.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD (7,4 KVM)

### Generell

- Overflater:**  
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling med spotter.
- Inneholder:**  
Baderommøbel med heldekkende servant, speil/skap m/belysning, vegghengt toalett, badekar og dusj med rette glassvegger. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg.
- Dokumentasjon:**  
Ikke fremvist/kontrollert.
- Kommentar:**  
Badet fremstår som moderne og funksjonelt.

## KJELLER > BAD (7,4 KVM)

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

## KJELLER > BAD (7,4 KVM)

### TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

- Fallforhold:**  
Det ble målt 30 mm høydeforskjell topp slukrist til topp flis ved dørterskel.  
Det ble målt lokalt fall på 10 mm i dusjsone.  
Vann rant til sluk ved enkel dusjtest.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert bom i enkelte fliser.
- Noen oppsprukkede fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for tiltak vedr. fliser med bom og oppsprukkede fuger, men en må være oppmerksom på at fliser med bom (hulrom under) og oppsprukkede fuger vil kunne ha en større risiko for å løsne med tiden.

## KJELLER > BAD (7,4 KVM)

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig mansjett/klemring.

- Kommentar:**  
Begrenset tilkomst til sluk under badekar.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD (7,4 KVM)

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler løsning for å synliggjøre evt. lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å lukke avviket må det etableres løsning for synliggjøring av lekkasje. Merk likevel at det finnes toalettsisterner med egen løsning for synliggjøring uten synlig drenshull. Evt. må det fremskaffes dokumentasjon på løsning.

## KJELLER > BAD (7,4 KVM)

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil på vegg.

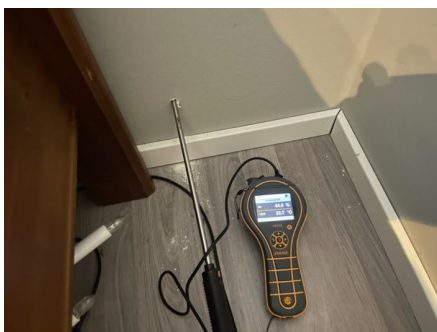
## KJELLER > BAD (7,4 KVM)

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt måling av fuktighet med fuktprobe, samt gjort visuell inspeksjon ved hulltaking. Det ble ikke avdekket unormale fuktforhold.

#### Kommentar:

Målinger viser aktuelt fuktnivå og tilstand i det aktuelle området hvor det foretas hulltaking. Øvrige områder kan derfor ikke garanteres for. Det var ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone, hvor det normalt sett vil være høyest sannsynlighet for å avdekke evt. fuktskade.



Kontroll med fuktprobe



Hullboring (73 mm i diameter) for visuell inspeksjon.

## KJELLER > VASKEROM (3,1 KVM)

### Generell

#### Overflater:

Belegg på gulv, malte plater på vegger og i himling.

#### Inneholder:

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannsbereider og ventilasjonsaggregat.

#### Kommentar

Normal bruksslitasje.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > VASKEROM (3,1 KVM)

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

## KJELLER > VASKEROM (3,1 KVM)

### TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater. Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvise luftbobler under belegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak. Våtrommet fungerer med avviket.

## KJELLER > VASKEROM (3,1 KVM)

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vinylbelegg/klemring.

## KJELLER > VASKEROM (3,1 KVM)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr er visuelt kontrollert, uten å avdekke avvik.

## KJELLER > VASKEROM (3,1 KVM)

### TG 1 Ventilasjon

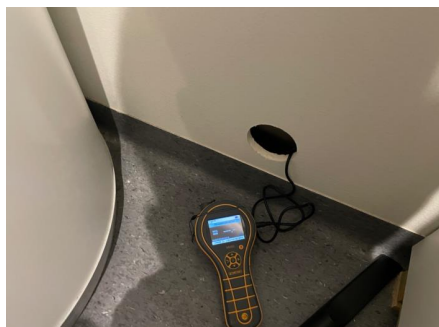
Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

## KJELLER > VASKEROM (3,1 KVM)

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking på vegg i rommet, uten å avdekke unormale fuktforhold både ved visuell inspeksjon og fuktmåling.

# Tilstandsrapport



Hullboring (73 mm i diameter) for visuell inspeksjon og fuktmåling.

## KJØKKEN

### KJELLER > STUE/KJØKKEN (42,8 KVM)

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske. Kjøkkenøyløsning mot stuedel.

Inneholder:  
Integrert komfyr, induksjonstopp, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Vegghengt ventilator. Hvitevarer fra IKEA. Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper (Aquastop).

Kommentar:  
Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt.

### KJELLER > STUE/KJØKKEN (42,8 KVM)

#### TG 1 Avtrekk

Vegghengt ventilator med avtrekk via ventil i yttervegg. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast og rør-i-rør system.  
Utvendig vannuttak.

Fordelerskap er plassert på bad.  
Stoppekran i fordelerskap. Denne ble funksjonstestet uten avvik.

Kommentar:  
Noe irr på rør i fordelerskap.

# Tilstandsrapport



Fordelerskap til rør-i-rør

## ! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

## ! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.

## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 189 liter fra Høiax, plassert på vaskerom.

## ! TG 1 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger med sugeenhet plassert i skap på soverom.

# Tilstandsrapport

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### ELEKTRISK ANLEGG

El. anlegg fra byggeår.

Sikringskap/svakstrømskap er plassert i bod.

Hovedbryter på 40 ampere.

Automatsikringer (jordfeilautomater) og overspenningsvern.

### KURSER

1 kurs på 25A og 12 kurser på 15A.

### BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

### OPPVARMING

Varmekabler/gulvvarme i hele etasjen (foruten bod).

### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet.

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**Opplysninger fra eier:**  
**Anlegget er fra byggeår.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Opplysninger fra eier:**  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Opplysninger fra eier:**  
**Ja**

**Det foreligger samsvarserklæringer for installasjon av elbillader. Konf. boligmappa for evt. øvrig informasjon.**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Opplysninger fra eier:**  
**Nei**
5. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Opplysninger fra eier:**  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Opplysninger fra eier:**  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

**Det er ikke opplyst om kjente problemer med el-anlegg som eier kjenner til.**

**På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg såfremt det ikke foreligger eller kan fremskaffes dokumentasjon/samsvarserklæringer for alle arbeider som er gjort med anlegget og/eller hvis anlegget er av eldre alder.**



# Tilstandsrapport



Sikringskapskap/svakstrømskaps

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

## TG 1 Drenering

Tilbakefylt med masser av ukjent type/alder. Antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

# Tilstandsrapport

## Grunnmur og fundamenter

Ringmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Kommentar:

Noe løs knotteplast på et hjørne.

## Terrenghold

Det ble ikke avdekket unormale terrenghold. Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av nyere alder.

Kommentar:

Vurdering er utelukkende gitt på bakgrunn av alder.

# 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 (m<sup>2</sup>), 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, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet (i enebolig)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærområde (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærområde (P-ROM)	
Kjeller	99	96	3	Entré (10,4 kvm), Stue/kjøkken (42,8 kvm), Gang (6,0 kvm), Soverom 1 (8,4 kvm), Soverom 2 (12,6 kvm), Bad (7,4 kvm), Vaskerom (3,1 kvm)	Bod (2,8 kvm)
<b>Sum</b>	<b>99</b>	<b>96</b>	<b>3</b>		

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	
Kjeller	99			99	70	
<b>SUM</b>	<b>99</b>				<b>70</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>99</b>					

## Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

### Merk:

Innvendige vegger, kanaler, sjakter etc. utgjør ca. 5,1 kvm av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

### TAKHØYDER

Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,55 meter.

### GENERELT

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises skjønn. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg. Overbygget inngangsparti er ikke medtatt i BRA pga. "åpent" areal iht. målerregler. Avvik kan forekomme vedr. åpent areal (terrasse).

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Takstmann er ikke forelagt tegninger ved rapportdato. Det er derfor ikke foretatt kontroll av disse i forhold til dagens bruk.

---

### 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:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2023	Patrick Bang	Takstingeniør
	Geir Røsæther	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	130	95		2	964 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

### Adresse

Træsneset 9 B

### Hjemmelshaver

Røsæther Geir, Natås Mette

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sørvestvendt og solrik beliggenhet i Sund kommune. Fra eiendommen er det ca. 5 km til Sund senter med dagligvarebutikker og flere servicetilbud. Ca. 5 km til Steinsland hvor man finner dagligvarebutikk, barne- og ungdomsskole. Kort vei til sjø og flotte turterreng. Ca. 25 minutters kjøreavstand til Sartor Storsenter og ca. 40 minutters kjøreavstand til Bergen Sentrum.

### Adkomstvei

Offentlig til privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulering

Eiendommen er omfattet av:

Kommuneplanens arealdel:

Kommuneplan for Sund kommune (2010-2020)

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. Konf. Øygarden Kommune for ytterligere informasjon.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 620 000	2022

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	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 tilleggundersøkelser 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.
- 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 [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/TB2092>

## 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