





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Håstølen 41, 5918 FREKHAUG
 ALVER kommune
 # gnr. 310, bnr. 132

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 267 m²



Befaringsdato: 29.08.2024

Rapportdato: 24.09.2024

Oppdragsnr.: 13382-1340

Referansenummer: UJ6397

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS

Vår ref:



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.

Bjørsvik Takst&Eiendom AS



Rapportansvarlig

Frode Tveranger Haugland

Uavhengig Takstingeniør

frode@bjorsviktakst.no

916 76 383



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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

En enebolig med underetasje, hovedplan og loft oppført i tradisjonell stil med saltak.

Tilhørende garasje tilknyttet boligen med terrasse over.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand.

Det må påregnes noe oppgraderinger i nær fremtid.

Anbefaler å lese rapport i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon som saltak.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner av plast Tak-stige til pipe montert

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre og enkel kjellerdør i tre.

Garasjeporter som leddport i lakkert stål.

Tre-terrasse på bakkeplan mot nord

Terrasse over garasje med dekke av tre.

Tretrapp fra terrasse i sør

Steintrapp ved inngangsparti.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.

Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskillere som trebjelkelag. Gulv i underetasje som plate på mark

Boligen har elementpipe.

Boligen har malt tretrapp fra underetasje til hovedplan.

Boligen har malt tretrapp fra hovedplan til loft.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedplan (Ca areal 2,9 kvm)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. (Byggeår våtrom usikkert) Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom (Ca areal 6,71 kvm)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrom bygget etter byggeforskrifter fra før 1997.

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav

Rommet er i daglig bruk og det er ikke registrert symptomer på skader.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad kjeller (Ca areal 7,42 kvm)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. (Byggeår våtrom usikkert) Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken hovedplan

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. damp-stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. (Løsning usikker)

Kjøkken kjeller

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøøl/fryseskap, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med opplegg for avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er registrert ventiler i vindu.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Skjult elektrisk installasjon, automatsikringer i sikringskap.
Brannslukkere og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Drenering fra byggeåret
Bygningen har betong-grunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
En relativt flat tomt som er greit opparbeidet.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Vann og avløpsledninger av ukjent type.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

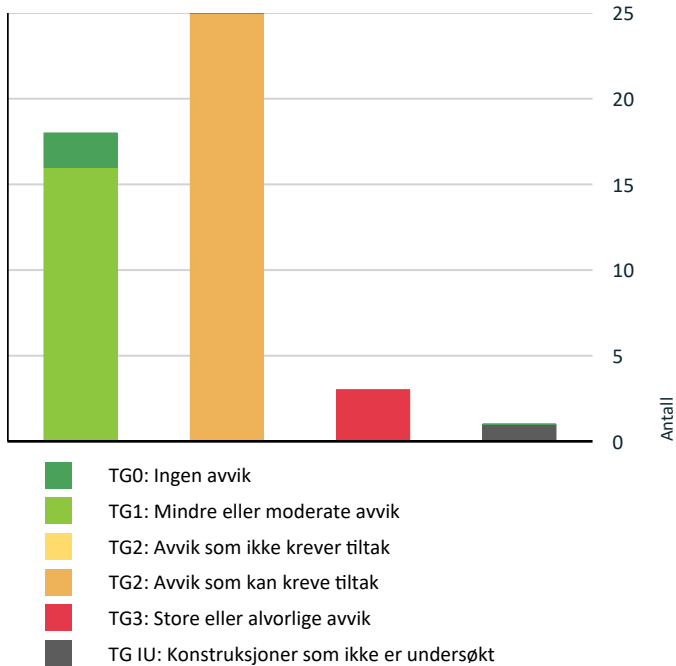
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke sjekket med kommune-register om det foreligger godkjente tegninger.

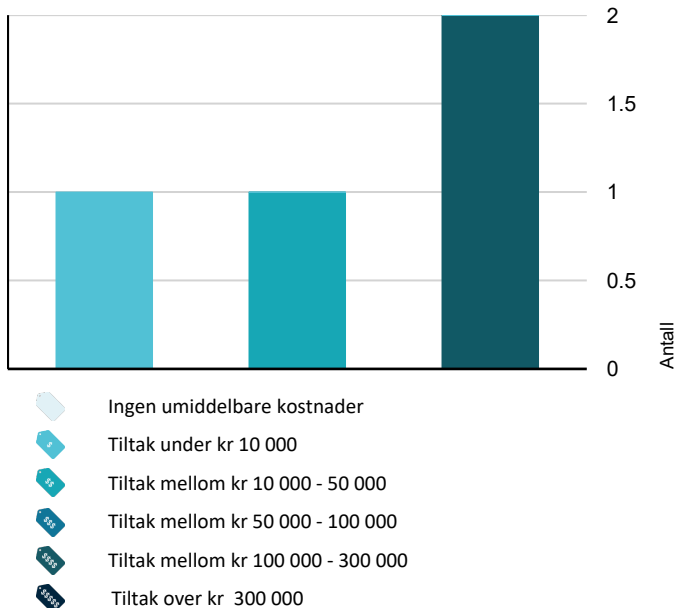
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Hovedplan > Bad hovedplan (Ca areal 2,9 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom (Ca areal 6,71 kvm) > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken hybel (Ca areal 27,7 kvm) > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - Garasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - til loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad hovedplan (Ca areal 2,9 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Hovedplan > Bad hovedplan (Ca areal 2,9 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad hovedplan (Ca areal 2,9 kvm) > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller (Ca areal 7,42 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller (Ca areal 7,42 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller (Ca areal 7,42 kvm) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller (Ca areal 7,42 kvm) > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken hybel (Ca areal 27,7 kvm) > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1988

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

En del mose på takteking.

Konsekvens/tiltak

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

Tak bør rengjøres for mose.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av plast Tak-stige til pipe montert

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Ved bytte av takteking må snøfanger monteres for å oppfylle dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

! TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon som saltak.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre og enkel kjellerdør i tre.

! TG 1 Dører - garasjeporter

Garasjeporter som leddport i lakkert stål. Port ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tre-terrasse på bakkeplan mot nord
Terasse over garasje med dekke av betong med tremmer av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Ukjent tilstand og alder på tekking over garasje.

Vann fra tekking renner ut forbi renne i front.

Se punkt om overflater garasje.

Deler av rekkverk ikke i hht krav til høyde ut fra dagens krav.

Mindre råteskade på topp-plank rekkverk.

På befaringstidspunktet er ikke dekke på terrasse i nord montert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tekking over garasje må undersøkes nærmere og vann må ledes opp i renne i front.

Det er behov for vedlikehold/utskifting.



! TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp fra terrasse i sør
Steintrapp ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler hånløper i trapp på bakside av garasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man må vurder behov for hånløper.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Mangler stedvis noen lister

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellersue med slitt laminat

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv står foran oppgradering

! TG 2 Overflater - Garasje

Innvendig i garasje er det gulv av betong, veggene har betong og himling med presset rockwool isolasjon under betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Bakvegg og sidevegg med fuktgjennomtrenging, grønske registrert på innvendig vegg.

Himling med stedvis mørke felt som kan tyde på at det har vært fukt.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Må sees i sammenheng med drenering og tekking av terrasse. Må undersøkes nærmere.



Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere som trebjelkelag. Gulv i underetasje som plate på mark. Mindre lokale skjevheter registrert.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20,7 %

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjennom målinger påvist høyt fukt-nivå i trevegger i underetasje/kjeller etter gjennomført hulltaking.

Det er montert plast på vegg der det er inntilfylt vegg, dette er en ikke anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak

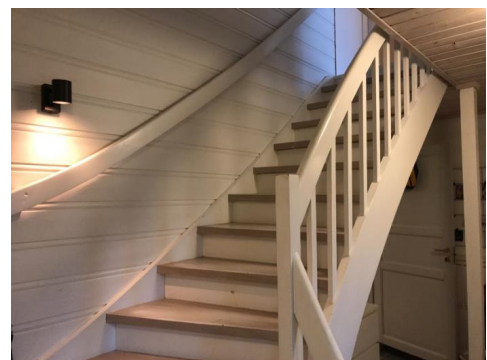
- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra underetasje til hovedplan.



TG 2 Innvendige trapper - til loft

Boligen har malt tretrapp fra hovedplan til loft.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

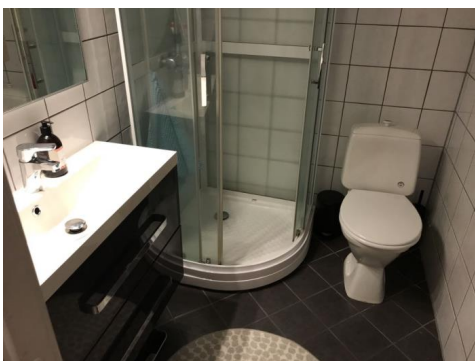
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD HOVEDPLAN (CA AREAL 2,9 KVM)

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. (Byggeår våtrom usikkert)



HOVEDPLAN > BAD HOVEDPLAN (CA AREAL 2,9 KVM)

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lit fagmessig utført flisarbeid over dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kun estetisk konsekvens.

HOVEDPLAN > BAD HOVEDPLAN (CA AREAL 2,9 KVM)

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

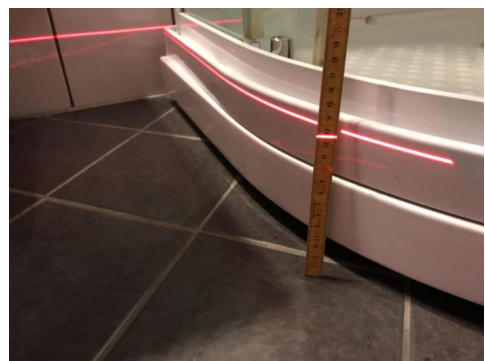
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved vannsøl på gulv vil det danne seg damm ved dør

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



HOVEDPLAN > BAD HOVEDPLAN (CA AREAL 2,9 KVM)

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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.

Ikke mulig å flytte dusjkabinett for å få tilkomst til sluk, plassert mellom vask og toalett

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



HOVEDPLAN > BAD HOVEDPLAN (CA AREAL 2,9 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

HOVEDPLAN > BAD HOVEDPLAN (CA AREAL 2,9 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

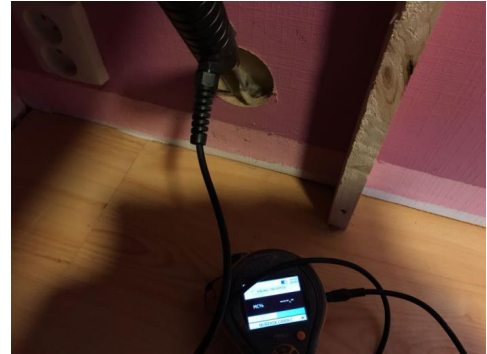
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

HOVEDPLAN > BAD HOVEDPLAN (CA AREAL 2,9 KVM)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Det er tatt hull på tilstøtende rom (soverom). Måleresultat --%
Ved fuktmåling under 7,8 fuktprosent, viser ikkje verdier i display.
Fuktmåler er justert for nordisk gran.



KJELLER > BAD KJELLER (CA AREAL 7,42 KVM)

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. (Byggeår våtrom usikkert)

KJELLER > BAD KJELLER (CA AREAL 7,42 KVM)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Noe fuktskjolder i tak ved dusj

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Må sees i sammenheng med ventilasjon av rommet.



KJELLER > BAD KJELLER (CA AREAL 7,42 KVM)

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 30mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD KJELLER (CA AREAL 7,42 KVM)

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mulig å se membran eller sluk-mansjett klemt under klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

KJELLER > BAD KJELLER (CA AREAL 7,42 KVM)

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Sprekk itoalettring

Sprekk i servant

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

KJELLER > BAD KJELLER (CA AREAL 7,42 KVM)

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > BAD KJELLER (CA AREAL 7,42 KVM)

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Det er tatt hull på tilstøtende rom (kjellerstue). Måleresultat 11,4%
Fuktmåler er justert for nordisk gran.

KJELLER > VASKEROM (CA AREAL 6,71 KVM)

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrom bygget etter byggeforskrifter fra før 1997. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav
Rommet er i daglig bruk og det er ikke registrert symptomer på skader.

Vurdering av avvik:

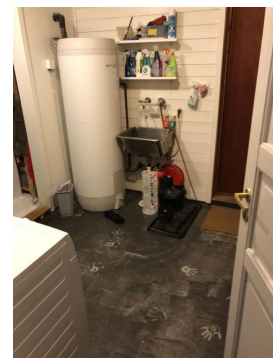
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Rommet fungerer fint med dagens bruk, men tid for oppgradering av rommet nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM (CA AREAL 6,71 KVM)

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod .

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.
Fuktmåler er justert for nordisk gran.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN HOVEDPLAN (CA AREAL 65,2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. dampstekeovn.



HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN HOVEDPLAN (CA AREAL 65,2

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. (Noe usikker på løsning)

KJELLER > STUE/KJØKKEN HYBEL (CA AREAL 27,7 KVM)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysescap, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet ikke ferdigstilt, det er ikke vann og avløp tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet må ferdigstilles.



KJELLER > STUE/KJØKKEN HYBEL (CA AREAL 27,7 KVM)

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med opplegg for avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Slange ikke ført ut

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slange må føres ut fra ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er registrert ventilert i vindu.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom med bare naturlig ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Våtrom bør ha mekanisk avtrekk.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk installasjon, automatsikringer i sikringsskap.
Hovedsakelig er installasjonen fra byggeåret.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ukjent Uvisst om det foreligger samsvarserklæringer på alt elektrisk som er utført.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Generell kommentar

Det anbefales utvidet el-kontroll hvert 5 år. Sist kontrollert i 2022.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Brannslukkere og røykvarslere montert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kan bare observere fuktsikring stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Kan se ut som mur mot vei i jord er noe utsatt for jordpress.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstand må følges med over tid.



TG 0 Terrengforhold

En relativt flat tomt som er greit opparbeidet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann og avløpsledninger av ukjent type.

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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

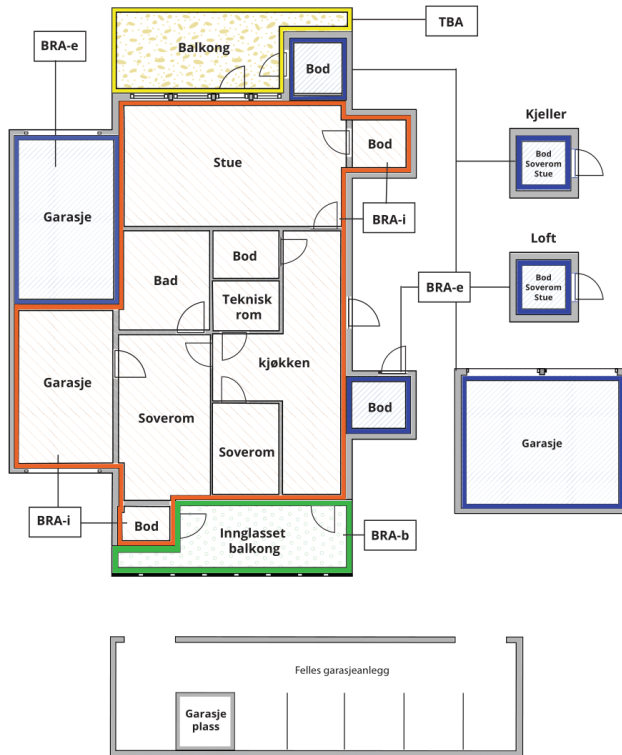
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	39			39		22	61
Hovedplan	95			95	127		95
Kjeller	133			133	12		133
SUM	267				139	22	289
SUM BRA	267						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue (Ca gulvareal 58,0 kvm), Trapperom (Ca gulvareal 2,7 kvm)		
Hovedplan	Stue/kjøkken hovedplan (Ca areal 65,2 kvm), Soverom 1 (Ca areal 12,8 kvm), Soverom 2 (Ca areal 6,4 kvm), Trapperom (Ca areal 5,0 kvm), Bad hovedplan (Ca areal 2,9 kvm)		
Kjeller	Stue/kjøkken hybel (Ca areal 27,7 kvm), Soverom 1 (Ca areal 8,0 kvm), Soverom 2 (Ca areal 9,5 kvm), Hall m/trapp (Ca areal 14,4 kvm), Bad kjeller (Ca areal 7,42 kvm), Vaskerom (Ca areal 6,71 kvm), Bod (Ca areal 5,9 kvm), Garasje (Ca areal 45,9 kvm)		

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke sjekket med kommune-register om det foreligger godkjente tegninger.

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:

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	215	52

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2024	Frode Tveranger Haugland	Takstingeniør
	Siv Beate Frønningen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	310	132		0	817.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Håstølen 41

Hjemmelshaver

Frønningen Siv Beate

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En eiendom beliggende på Håstølen på Holsenøy, Alvær kommune.
Fin og solrik beliggenhet i landlige omgivelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat/kommunal vei.

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

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer, treterrasser og parkeringsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
300 000	2004	Annet

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 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UJ6397>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon