

Tilstandsrapport

📍 Lindåsvegen 152 A , 5916 ISDALSTØ

📖 ALVER kommune

Gnr. 185, Bnr. 12, Snr. 2

Areal (BRA): Leilighet 111 m²



Befaringsdato: 22.09.2022

Rapportdato: 10.10.2022

Oppdragsnr: 15234-1159

Referansenummer: NQ2017

Autorisert foretak: Kleivdal Taksering AS

Vår ref: Terje Kleivdal



Gyldig rapport
10.10.2022

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

Norsk takst

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

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

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

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



Terje Kleivdal
Uavhengig Takstmann
10.10.2022 | ISDALSTØ

Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6
907 23 878

Rapportansvarlig
Terje Kleivdal
Uavhengig Takstmann
terje@kleivdaltaksering.no
907 23 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i en eldre bygning fra 1919.
Denne leiligheten består av 1. etasje og loftsetasje.
Leiligheten er oppusset innvendig siden 2018.

Leilighet - Byggeår: 1919

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakkonstruksjon av sperrer og sutaksbord.
Tekket med skiferheller på hovedtak og takpapp på ark.
Takrenner og nedløpsrør av plast.
Inspisert fra bakkenivå og balkong.

Yttervegger av liggende tømmer, etterisolert og vindtette plater.

Etterisolert 1 vegg i 2014. Etterisolert 2 vegger i 2019.

Ikke mulig å sjekke tilstand på tømmerveggen.

Vinduer med 2 lags energiglass i trekarmen.

Noen vinduer fra perioden 1978-1985

Vindu på loft ved balkong er råteskadet.

2 stk. vinduer på loft med 2 lags energiglass i pvc karmen.

Malt ytterdør av tre i trekarmen.

Malt balkongdør av tre i trekarmen.

Bi inngangsdør av tre i trekarmen.

Balkong med utgang fra soverom på loft av trebjelkelag, plater og beleg. 6,4 m².
Trekkverk, rekkverkshøyde 1,01 m.

Terrasseplating ved inngangsparti av trebjelkelag og spaltegulv, ca 55 m².

Betongtrapp til kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser i entre og bi inngang, laminatgulv i 1. etasje og parkett på loft.

Vegger: Malte gipsplater og malte mdf plater.

Himling: Malte plater og spotter i flere rom.

Trebjelkelag over kjeller/blindkjeller. Varmefolie i stue.

Det ble registrert 22 mm retningsavvik i stue.

Mit i bjelkelaget. Siden det er registrert mit her er det ikke usannsynlig at det kan være på andre igjenn kledde steder også.

Trebjelkelag på loft.

Det ble registrert 15 mm retningsavvik i soverom.

Trebjelkelag i stue,

Det er ikke mulig å sjekke tilstand på bjelkelaget i stue.

Heltre eiketrapp til loft.

Malte profilerte innerdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.

Vegger: Fliser

Himling: Malte plater.

Sanitærutstyr: Hjørne badekar, dusjhjørne med innfellbare glassdører, klosett og møbel med servant.

Ventilasjon: Elektrisk veggvifte og luftespalte under dørblad. Veggvifte innstallert i 2020.

Det ble registrert 15 mm fall fra fliser ved dørterskel til topp slukrist, dette er ikke ihht. til dagens krav som er 25 mm.

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det opplyses at det bare er 1 strøk strykemembran på gulvet.

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.

Vaskerom

Gulv: Fliser. 2022, fliser montert av eier.

Gulvet er flatt, ikke fall til sluk, 14 mm oppkant i døråpning

Vegger: Sockelfliser og malte plater. Sockelfliser montert i 2022 av eier.

Himling: Malte plater.

Sanitærutstyr: Skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon: Veggventil og luftespalte i døråpning.

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det opplyses at det bare er 1 strøk smøremembran på vaskerommet. Utført av eier.

Skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter, normalt utstyrt med skap, laminat benkeplater med nedfelte kummer og platetopp, integret stekeovn, frittstående oppvaskmaskin og kjøreskap. Innredningen er montert av eier. Ventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør anlegg, rørstamme i kjeller.
Stoppekran er i kjeller.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon via veggventiler og luftespalte i vinduskarmer.
Mursteinspipe, pusset over tak og vedovn i stue.
Vedovn montert i 2015.
Bereder er plassert i felles kjeller, ikke mulig å besiktige.
Varmepumpe i entre.
Sikringsskap med automatsikringer.
Brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert med grunnmur av stein og betong på faste masser. Flasser puss i kjeller.
Flatt terreng rundt bygningen. Det er krav at det skal være fall fra bygning.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	72	72	0
Loft	39	39	0
Sum	111	111	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

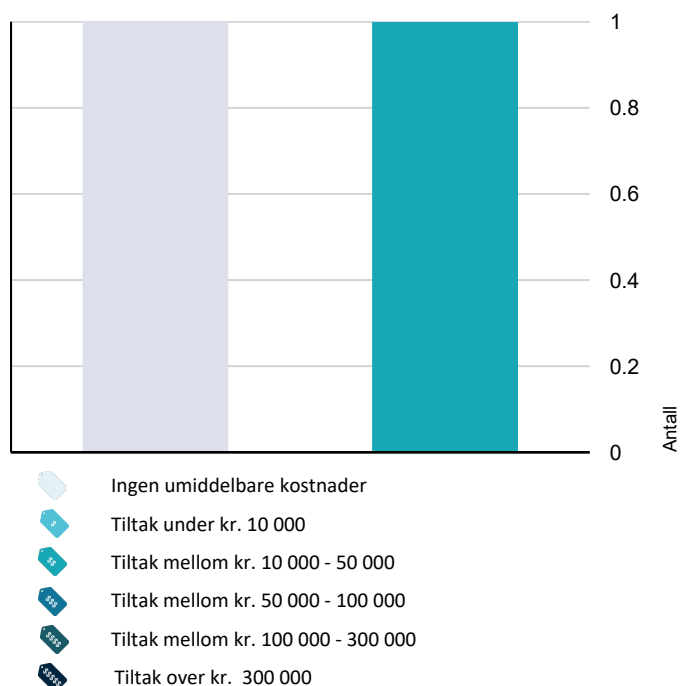
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

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

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Råteskader på vinduskarm.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 3

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Dørbladet går inn i entreen. Dette er iht. til dagens krav for rømning.

! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er for store åpninger i rekkverket, kravet er max 10 cm.

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Over halvparten av badet sin brukstid er oppbrukt.

! **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Sanitærutstyr fra 2006.

! **Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Ingen dokumentasjon på arbeidet.

! **Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er avvik:
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Ingen dokumentasjon på arbeidet.

! **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Det er bare 1 strøk med smøre membran på gulvet.

! **Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom** [Gå til side](#)
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Sammendrag av boligens tilstand



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Dører - 3

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Ikke listet/tettet under dørkarm.



Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1919

Kommentar
Eier

Standard
Bra standard.

Vedlikehold
Leiligheten trenger vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Tekket med skiferheller på hovedtak og takpapp på arker.
Inspisert fra bakkenivå og balkong.



Skiferstein.



Skiferstein.



Skiferstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.

Tiltak

- 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.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløpsrør av plast.



Takvann ledes bort fra bygning.



Ikke montert stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger av liggende tømmer, delvis isolert og vindtette plater. Etterisolert 1 vegg i 2014. Etterisolert 2 vegger i 2019. Ikke mulig å sjekke tilstand på tømmerveggen.



Etterisolert og skiftet kledning på denne siden.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Saltakkonstruksjon av sperrer og sutaksbord.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Vinduer med 2 lags energiglass i trekarmer.
Noen vinduer fra perioden 1978-1985



Vinduer med ulik alder og tilstand.

Alder: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Tiltak

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

Vinduer - 3

TG 1

2 stk. vinduer på loft med 2 lags energiglass i pvc karmen.

Alder: 2019 **Kilde:** Eier

Vinduer - 2

TG 3

Vindu på loft ved balkong.



Vinduskarm er råteskadet.

Alder: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Råteskader på vinduskarm.

Tiltak

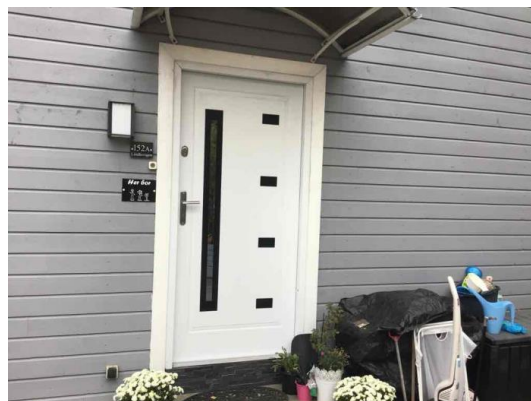
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Malt ytterdør av tre i trekarmer.



Ytterdør

Alder: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørbladet går inn i entreen. Dette er ihht. til dagens krav for rømning.

Tiltak

- Tiltak:

Døren bør skiftes.

Tilstandsrapport

Dører - 2

TG 1

Malt balkongdør av tre i trekarmer.



Balkongdør.

Alder: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører - 3

TG 2

Bi inngangsdør av tre i trekarmer.



Bi inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Ikke listet/tettet under dørkarm.

Tiltak

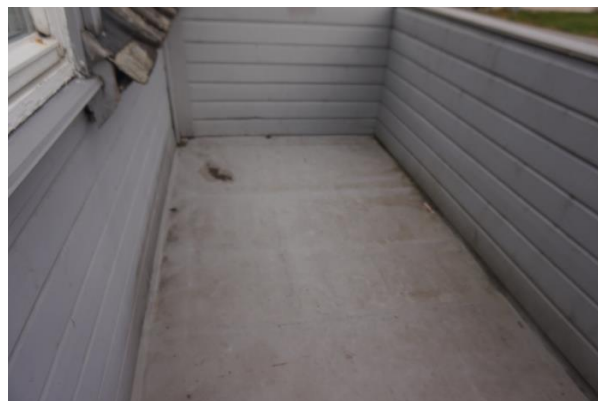
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Balkong med utgang fra soverom på loft av trebjelkelag, plater og belegg. 6,4 m².

Trerakkverk, rekkverkshøyde 1,01 m.



Balkong

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TG 1

Terrasseplattning ved inngangsparti av trebjelkelag og spaltegulv, ca 55 m²



Terrasseplattning.



Terrasseplattning.

Tilstandsrapport

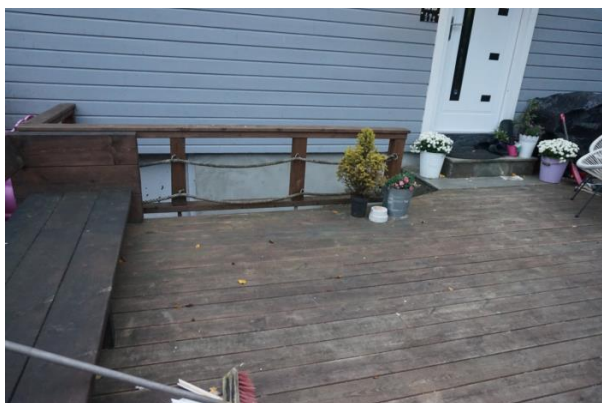
Utvendige trapper

TG 2

Betongtrapp til kjeller.



Betongtrapp til kjeller.



Det er for store åpninger i rekkverket og rekkverkshøyden er for lav.

Vurdering av avvik:

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

Det er for store åpninger i rekkverket, kravet er max 10 cm.

Tiltak

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

Det er over 10 cm åpninger i rekkverket, Kravet er max 10 cm.

Rekkverket er under 1 m som er kravet idag.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Gulv: Fliser i entre og bi inngang, laminatgulv i 1. etasje og parkett på loft.

Vegger: Malte gipsplater og malte mdf plater.

Himling: Malte plater og spotter i flere rom.



Stue



Kjøkken



Entre

Alder: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

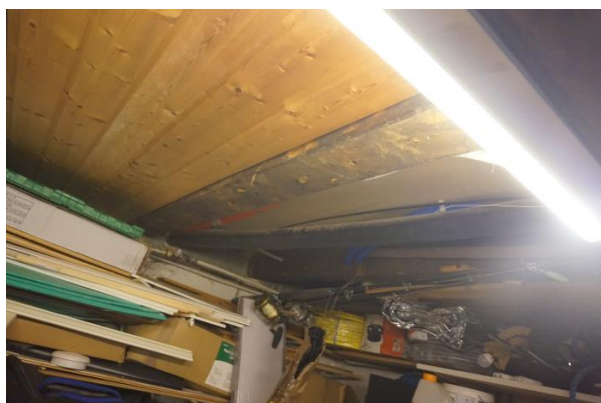
Trebjelkelag over kjeller/blindkjeller. Varmefolie i stue.

Det ble registrert 22 mm retningsavvik i stue.

Mit i bjelkelaget, siden det er registrert mit her er det ikke usannsynlig at det kan være på andre igjenn kledde steder også.



Mit trebjelkene



Mit trebjelkene

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn - 3

! TG IU

Trebjelkelag i stue,

Det er ikke mulig å sjekke tilstand på bjelkelaget i stue.

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

! TG 2

Trebjelkelag på loft.

Det ble registrert 15 mm retningsavvik i soverom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

! TG 2

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

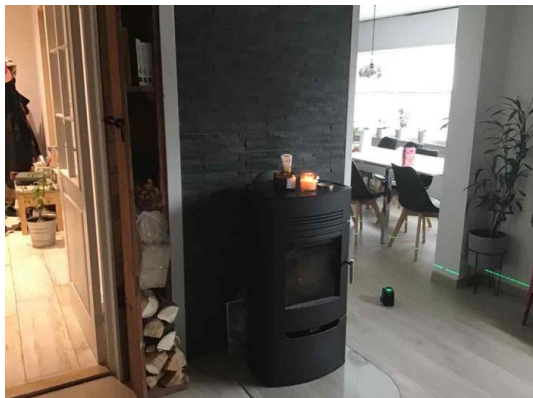
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

! TG 1

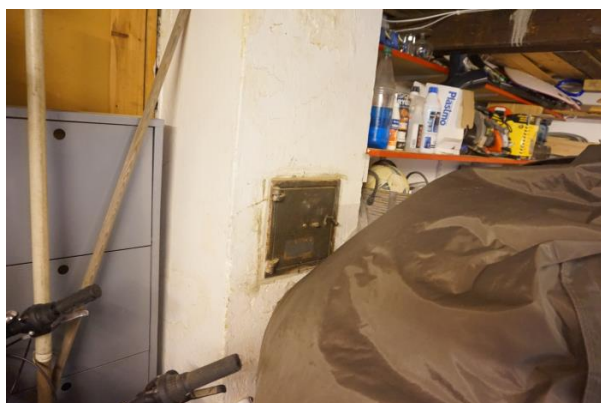
Mursteinspipe, pusset over tak og vedovn i stue.
Vedovn montert i 2015.



Vedovn i stue



Pusset pipe over tak



Feieluke i kjeller.

Rom Under Terreng

! TG IU

Felles kjeller av stein og betong.

Innvendige trapper

! TG 1

Heltre eiketrapp til loft.



Heltre eiketrinn mellom etasjene.

Alder: 2020

Kilde: Eier

Innvendige dører

! TG 1

Malte profilerte innerdører.



Innerdør

Alder: 2020

Kilde: Egenerklæring

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.

Vegger: Fliser

Himling: Malte plater.

Sanitærutstyr: Hjørne badekar, dusjhjørne med innfellbare glassdører, klosett og møbel med servant.

Ventilasjon: Elektrisk veggvifte og luftespalte under dørblad.



Bad

Alder: 2006

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger: Fliser

Himling: Malte plater.

Alder: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av badet sin brukstid er oppbrukt.

Tiltak

- Tiltak:

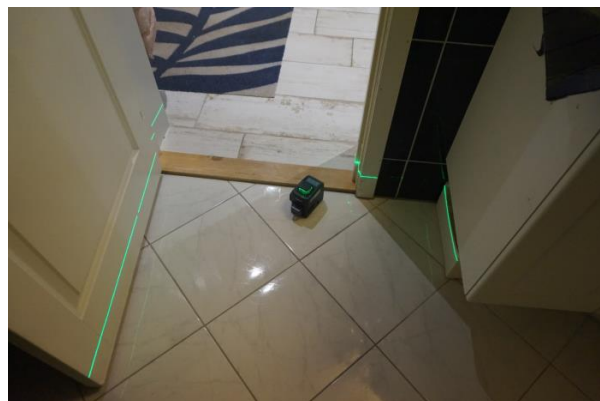
Badet fungerer idag, men

Overflater Gulv

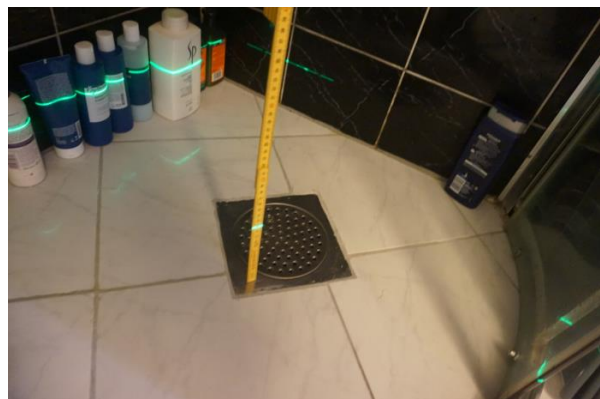
TG 2

Fliser og elektrisk gulvvarme.

Det ble registrert 15 mm fall fra fliser ved dørterskel til topp slukrist, dette er ikke ihht. til dagens krav som er 25 mm.



Måling av fall på gulv.



Måling av fall på gulv.

Alder: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med dette avviket. Men brukstiden er snart oppbrukt.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det opplyses at det bare er 1 strøk strykemembran på gulvet.



Sluk i dusjhjørne



Sluk.

Alder: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Hjørne badekar, dusjhjørne med innfellbare glassdører, klosett og møbel med servant.



Sanitærutstyr.



Sanitærutstyr.

Alder: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sanitærutstyr fra 2006.

Tiltak

- Tiltak:
- Brukstiden for sanitærutstyret er snart oppbrukt.

Tilstandsrapport

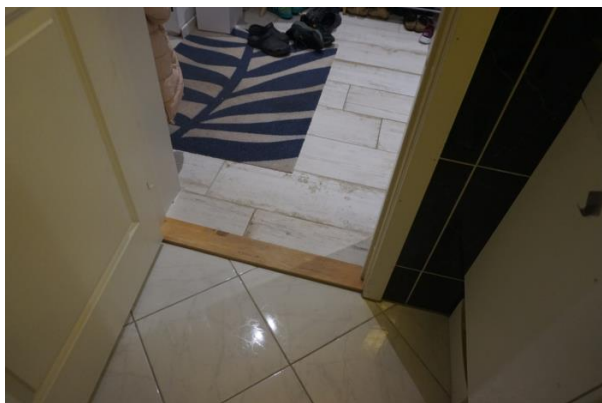
Ventilasjon

TG 1

Elektrisk veggvifte og luftespalte under dørblad. Veggvifte innstallert i 2020.



Elektrisk veggvifte.



Luftespalte under dørblad.

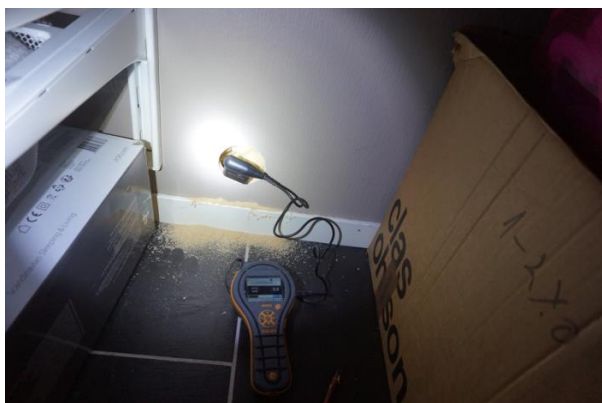
Alder: 2006

Kilde: Eier

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 1

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.



Hullboring i bod.

Alder: 2006

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Gulv: Fliser. 2022, fliser montert av eier.

Vegger: Sockelfliser og malte plater. Sockelfliser montert i 2022 av eier.

Himling: Malte plater.

Sanitærutstyr: Skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon: Veggventil, ikke luftespalte under dørblad.



Vaskerom

Alder: 2006

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger: Sockelfliser og malte plater. Sockelfliser montert i 2022 av eier.

Himling: Malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon på arbeidet.

Tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet har fungert med avviket.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv.

Gulvet er flatt, ikke fall til sluk, 14 mm oppkant i døråpning.



Oppkant i døråpning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Ingen dokumentasjon på arbeidet.

Tiltak

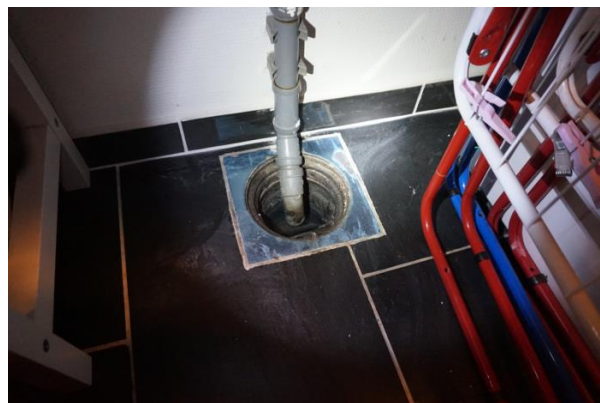
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det opplyses at det bare er 1 strøk smøremembran på vaskerommet. Utført av eier.



Plastsluk

Alder: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er bare 1 strøk med smøre membran på gulvet.

Tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er fare for lekkasjer på gulvet siden det bare er strøk med membran på gulvet og bak sokkelfliser.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Skyllekar og opplegg for vaskemaskin.



Skyllekar



Opplegg for vaskemaskin

Ventilasjon

TG 2

Veggventil og luftspalte i døråpning.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Det bør etableres mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Innredning med profilerte fronter, normalt utstyrt med skap, laminat benkeplater med nedfelte kummer og platetopp, integrert stekeovn, frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredningen er montert av eier.



Kjøkkeninnredning.



Kjøkkeninnredning.

Alder: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Avtrekk

! TG 1

Ventilator over platetopp med avtrekk ut.



Ventilator over platetopp

Alder: 2022

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

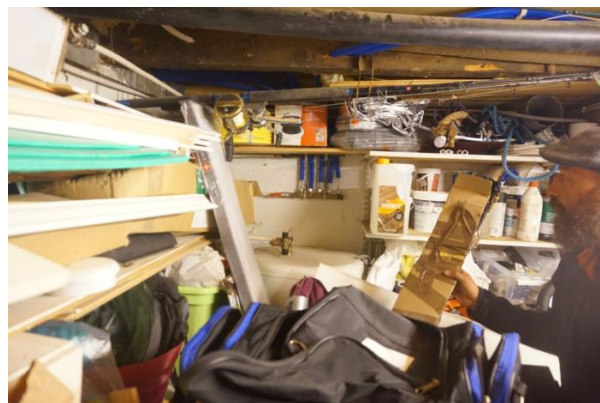
Vannledninger

! TG 1

Rør i rør anlegg, rørstamme i kjeller.
Stoppekran er i kjeller.



Stoppekran i kjeller

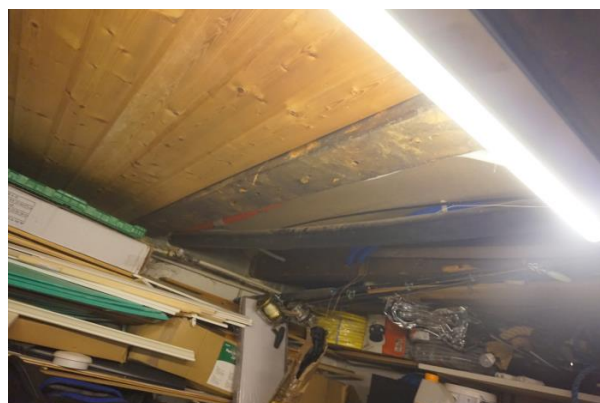


Rørstamme i kjeller

Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrør av plast.



Avløpsrør.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon via veggventiler og luftespalte i vinduskarmer.

Varmtvannstank

TG 2

Bereder er plassert i felles kjeller, ikke mulig å besiktige.



Bereder i kjeller. godt tildekket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Andre installasjoner

TG 1

Varmepumpe i entre.



Varmepumpe i entre.

Alder: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 1

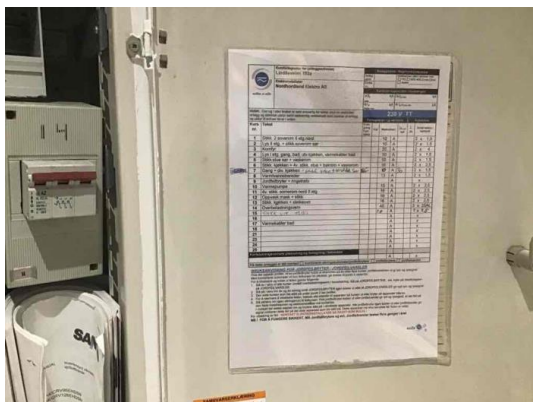
Sikringsskap med automatsikringer.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2020 Montert el. kontakter.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Nordhordland elektro
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja
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?
Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
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



Sikringsskap

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei Brannslukningsapparat fra 2021.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Fundamentert med grunnmur av stein og betong på faste masser.
Flasser puss i kjeller.



Flasser puss/maling på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

TG 1

Flatt terreng rundt bygningen.



Ikke fall fra bygningen.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	72	72	0	Entré , Bi inngang, Stue , Kjøkken , Bad , Vaskerom	
Loft	39	39	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Sum	111	111	0		

Kommentar

Leiligheten disponerer 50% av felles kjeller, ca 24 bra og takhøyde på ca 1,9 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har montert laminatgulv og malt vegger i 2020.

Eier har montert kjøkkeninnredning og montert fliser på vaskerom i 2020 - 2022.

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	Tilstede	Rolle
22.9.2022	Terje Kleivdal	Takstmann
	Ventsislav Kosev Teodosiev	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	185	12		2	689 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Lindåsvegen 152 A

Hjemmelshaver

Teodosieva Liliana, Teodosiev Ventsislav Kosev

Eierandel

122 / 386

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til i Isdalstø, bra solforhold, utsikt over nærområdet, gangavstand til butikk, ca 1 km til skoler og barnehage, ca 2 km til Knarvik senter og ca 25 min kjøring til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Grenser til offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakkanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til spredt boligbygging iflg. Alver kommune

Om tomten

Felles tomt med felles parkerings areal og annet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

Bygesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunens dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 075 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no	19.09.2022		Innhentet	0	Nei
Eier	22.09.2022	Eier har gitt opplysninger om eiendommen.	Ingen	0	Nei
Ordrebekreftelse	19.09.2022	Sendt til eier	Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/NQ2017>

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