

Tilstandsrapport



Enebolig



Straumshaugane 48, 5953 FONNES



AUSTRHEIM kommune



gnr. 131, bnr. 289

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 08.04.2025

Rapportdato: 23.04.2025

Oppdragsnr.: 15234-1630

Referansenummer: DB2130

Autorisert foretak: Kleivdal Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Kleivdal

Vår ref: Terje Kleivdal



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

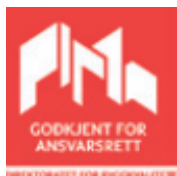
Terje Kleivdal

Terje Kleivdal

Uavhengig Takstingeniør

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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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.



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

Enebolig med 1. etasje og loftsetasje.
Bygningen er stort sett original fra byggeår.
Den har lite bruksslitasje og er godt vedlikeholdt.

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekket med betong takstein.
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløpsrør av plast.
Montert stigetrinn til pipe.
Ikke montert snøfangere rundt hele huset.
Yttervegg med 20 cm isolert bindingsverk, vindtette plater og liggende kledning.
Liggende kledning.
Saltakkonstruksjon av takstoer.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget.
Vinduer med 2 lags glass i trekarmen.
Fabrikk malt hoveddør og balkongdør av tre i trekarmen.
Malt balkongdør på loft.
Balkong med utgang fra loftstue av trebjelkelag og spaltegulv, 6 m².
Terrasseplattning med utgang fra stue av trebjelkelag og spaltegulv, 38 m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

Loft.
Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater.
1. etasje.
Gulv: Fliser, parkett og laminatgulv.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater.
Isolert trebjelkelag på loftet, gulvvarme på bad.
8 mm retningsavvik i loftstue.
Isolert betonggulv i 1. etasje, gulvvarme alle rom unntatt bod og soverom.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Elementpipe, pusset over tak, ikke montert ildsted.
Beiset innvendig trapp.
Hvite profilerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser.
Himling: Malte plater
Sanitærutstyr: Dusjkabinett, møbel med servant, veggmontert klosett
Ventilasjon: Balansert ventilasjon og luftespalte under dørblad.
Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.
Fuktighetsnivå under 8 % vises ikke på instrumentet.

Vaskerom

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser og malte plater.
Himling: Takplater.
Sanitærutstyr: Skyllerør og opplegg for vaskemaskin. Ytterdør.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon og luftespalte under dørblad.
Det ble målt 20 mm fall fra fliser ved dør til toppslukrist.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.
Det ble målt 8 % fuktinnhold i bunnsvill.

Bad

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser.
Himling: Malte plater.
Sanitærutstyr: Badekar, klosett og møbel med servant.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon og luftespalte under dørblad.
Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.
Fuktighetsnivå under 8 % vises ikke på instrumentet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med røde høyglans fronter, godt utstyrt med skap, spiseøy, laminat benkeplater med nedfelte kummer og platetopp, integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.
Ventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør anlegg, rørskap på vaskerom., stoppekran i rørskap.
Avløpsrør av plast. Lufting over tak.
Balansert ventilasjon, enhet er plassert på vaskerom.
200 l bereder plassert på vaskerom.
Varmepumpe i stue.
Sentralstøvsuger, enhet er plassert på vaskerom.
Sikringsskap med automatsikringer.
El. installasjon fra byggår
Brannslukingsapparat og røykvarslere

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Selv drenerende masser mot grunnmur og under bygning.
Det er ikke kjent hvordan drenering er utført.
Fundamentert med ringmurelementer på steinmasser.
Terrenget faller fra bygningen på alle sider.
Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.
Tilknyttet offentlig kloakkanlegg via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

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

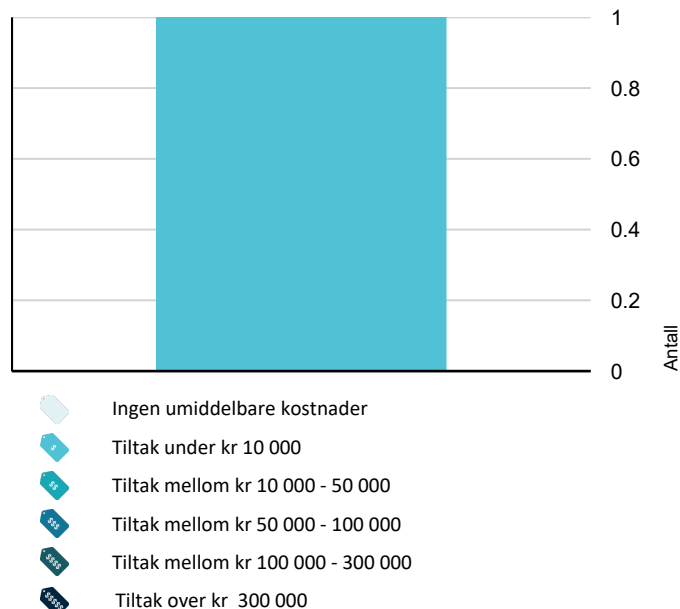
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2011

Standard
God standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekket med betong takstein.
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

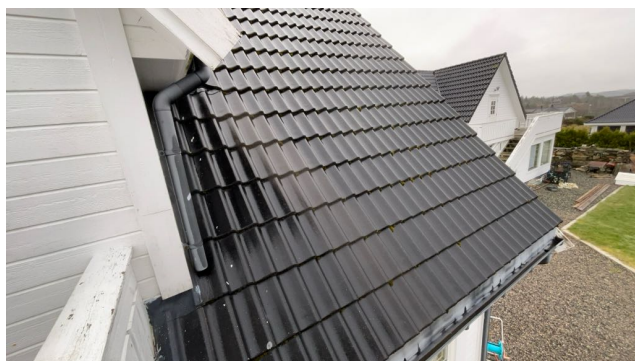
- Det er avvik:

Litt mose på taksteinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mosen bør fjernes.



Litt mose på taksteinen.



Litt mose på taksteinen.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av plast.
Montert stigetrinn til pipe.
Ikke montert snøfangere rundt hele huset.

Vurdering av avvik:

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

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 av snøfangere opp til dagens krav.



Ikke montert snøfangere



Ikke montert snøfangere

Tilstandsrapport



Montert s

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg med 20 cm isolert bindingsverk, vindtette plater og liggende kledning.
Liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen er litt malingsslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kledningen bør males, slik at råteskader ikke oppstår.



Litt malingsslitt



Litt malingsslitt

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon av takstoer.

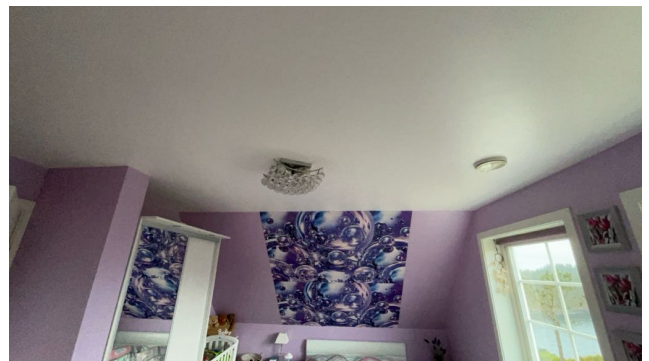
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget.

Vurdering av avvik:

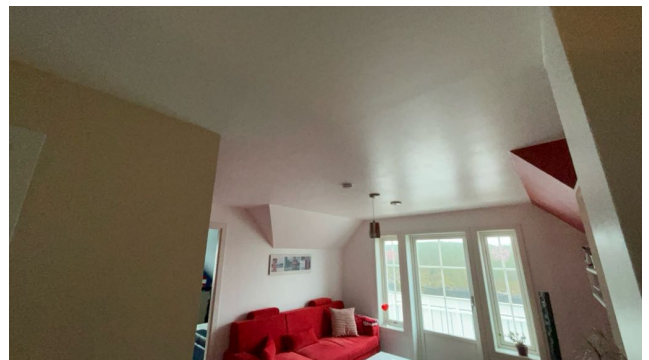
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

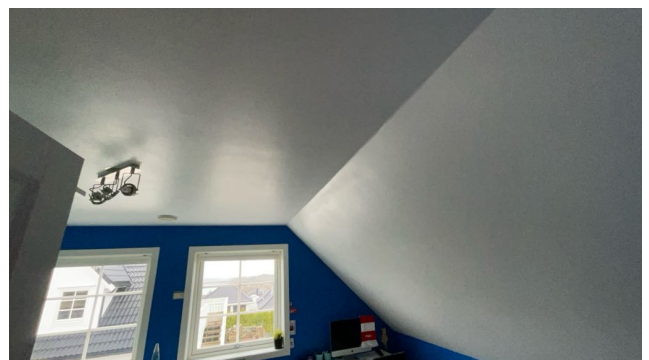
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Gjenbygget loftsetasje.



Gjenbygget loftsetasje.



Gjenbygget loftsetasje.

! TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskade på vinduskarm på bad i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduskarm må skiftes.



Fuktskadet vinduskarm.



Vindu i karnapp.



Vinduer

 **Dører**

Fabrikkmalt hoveddør og balkongdør av tre i trekarmer.



Balkongdør i 1. etasje.



Hoveddør



Vaskeromsdør

 **Dører - 2**

Malt balkongdør på loft.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Defekt håndtak, slitt karm og dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Håndtak må skiftes. Terrassendøren må males.

Tilstandsrapport



Terrassedør på loft



Balkong.



Terrassedør på loft



Balkong



Defekt handtak



Rekkverkshøyde 90 cm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra loftstue av trebjelkelag og spaltegulv, 6 m².

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasseplattning med utgang fra stue av trebjelkelag og spaltegulv, 38 m²

Tilstandsrapport



Terrasseplattning

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Loft.
Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater.



Soverom



Loftstue



Soverom

! TG 2 Overflater - 2

1. etasje.
Gulv: Fliser, parkett og laminatgulv.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom i fliser ved hoveddør.
Overgangslist mellom kjøkken og stue bør skiftes.

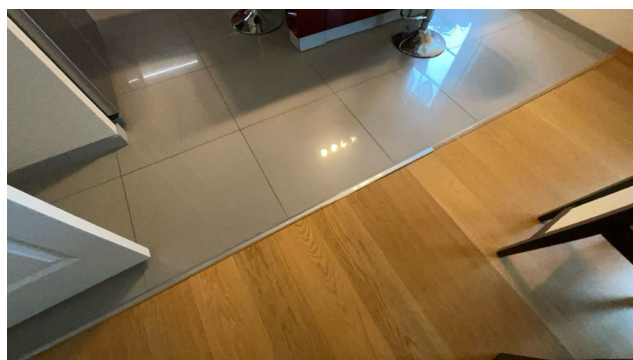
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom må festes til underlaget.
Overgangslist mellom kjøkken og stue. må skiftes.



Bom i fliser



Overgangslist

Tilstandsrapport



Stue



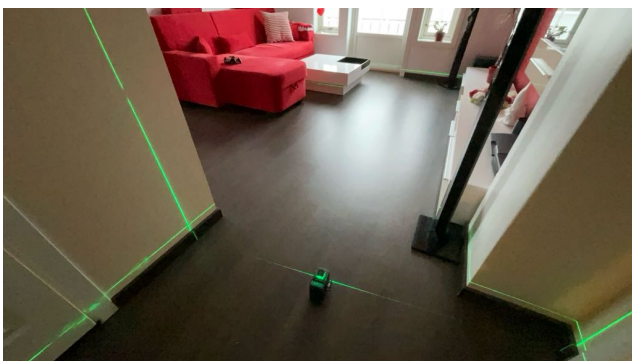
Måling av retningsavvik



Hall

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert trebjelkelag på loftet, gulvvarme på bad.
8 mm retningsavvik i loftstue.



Måling av retningsavvik.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Isolert betonggulv i 1. etasje, gulvvarme alle rom unntatt bod og soverom.

! 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 2 Pipe og ildsted

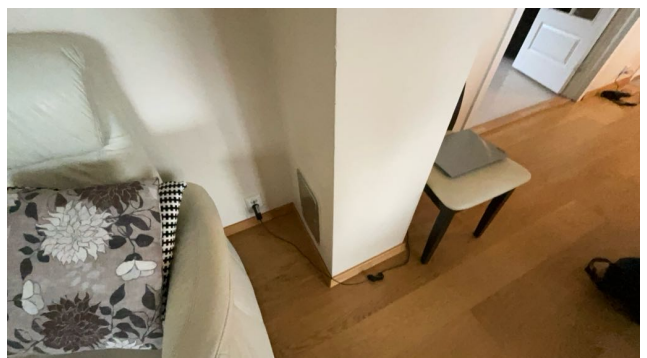
Elementpipe, pusset over tak, ikke montert ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Litt puss er løsnet på pipen over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Pipen bør pusses på nytt.



Pipe og feieluke i stue.

Tilstandsrapport



Utvendig pipe over tak og stigeledd.

Innvendige trapper

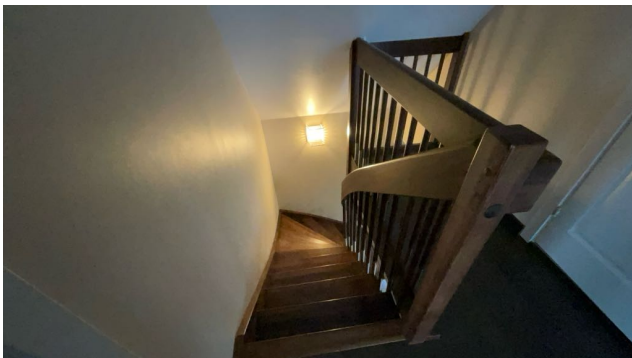
Beiset innvendig trapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Ikke montert håndløper

Innvendige dører

Hvite profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje merker på noen dører.

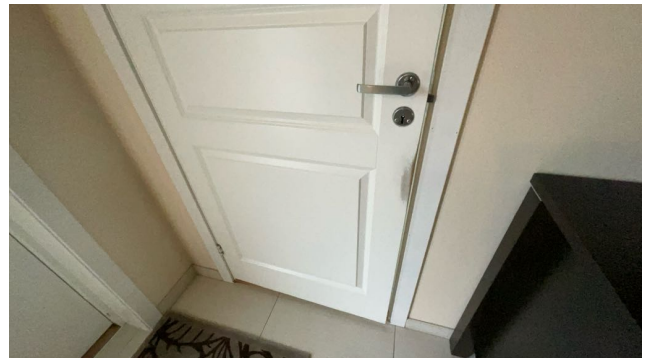
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene på males på nytt.



Innvendig dør.



Slitasje på dørblad.



Slitasje på dørblad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.

Vegger: Fliser.

Himling: Malte plater

Sanitærutstyr: Dusjkabinett, møbel med servant, veggmontert klosett

Ventilasjon: Balansert ventilasjon og luftespalte under dørblad.

Tilstandsrapport



Bad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malte plater

Vurdering av avvik:

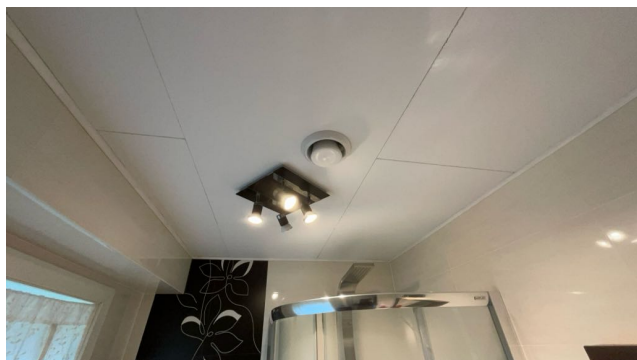
- Det er avvik:

Litt sprekker/ riss i skjøtene på takplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takplatene bør males på nytt.



Riss i skjøtene på takplatene.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv og elektrisk gulvvarme.

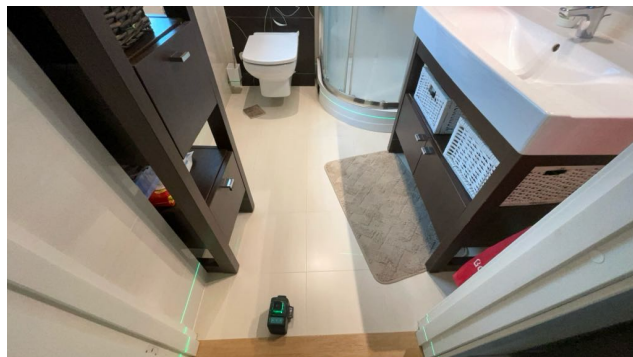
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er bare 8 mm fall fra fliser ved dør til topp slukrist, det er for lite iht. krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer så lenge det benyttes dusjkabinett.



Måling av fall på gulv.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke mulig å sjekke sluken, dusjkabinettet er fuget fast i veggene, det er bare en liten utsparring i dusjkabinett sokkelen.

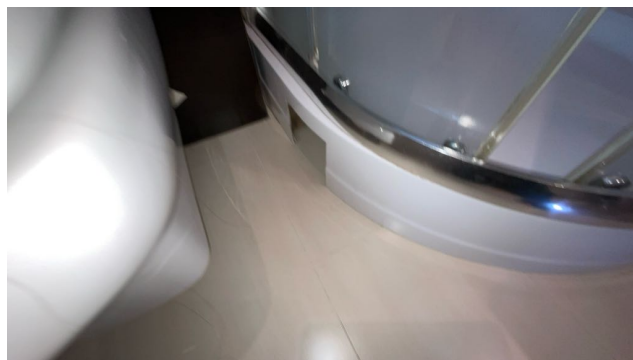
Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ikke mulig å sjekke sluken.



Eneste tilkomst til sluken.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, møbel med servant, veggmontert klosett.

Tilstandsrapport



Dusjkabinett og veggmontert klosett



Møbel med servant.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon og luftespalte under dørblad.



Balansert ventilasjon.

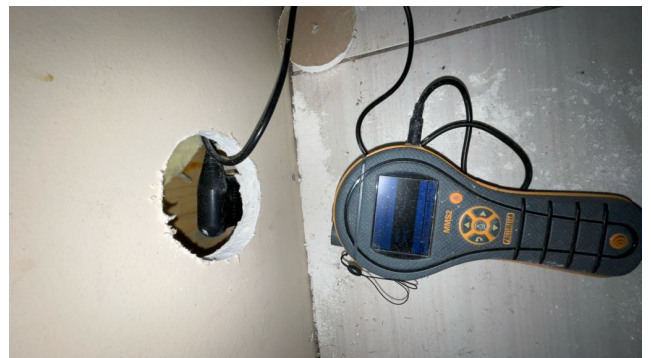


Luftespalte under dørblad

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.
Fuktighetsnivå under 8 % vises ikke på instrumentet.



Hullboring

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Fliser og malte plater.
Himling: Takplater.
Sanitærutstyr: Skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Ytterdør.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon og luftespalte under dørblad.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser og malte plater.
Himling: Takplater.

Tilstandsrapport



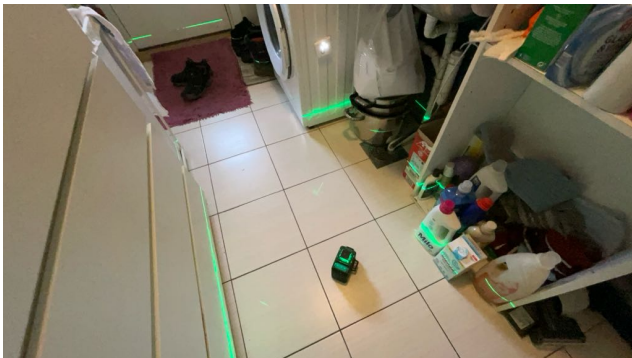
Vegger og himling.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulfliser og elektrisk gulvvarme.

Det ble målt 20 mm fall fra fliser ved dør til toppslukrist.



Måling av fall.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Ytterdør.

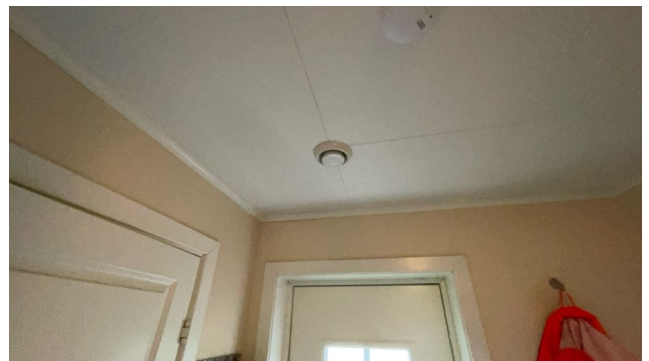


Sanitærutstyr

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon og luftespalte under dørblad.



Balansert ventilasjon.



Luftespalte under dørblad

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.
Det ble målt 8 % fuktinnhold i bunnsvill.

Tilstandsrapport



Hullboring

LOFT > BAD

Generell

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.

Vegger: Fliser.

Himling: Malte plater.

Sanitærutstyr: Badekar, klosett og møbel med servant.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon og luftespalte under dørblad.



Bad

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malte plater.



Vegger og himling.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser og elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

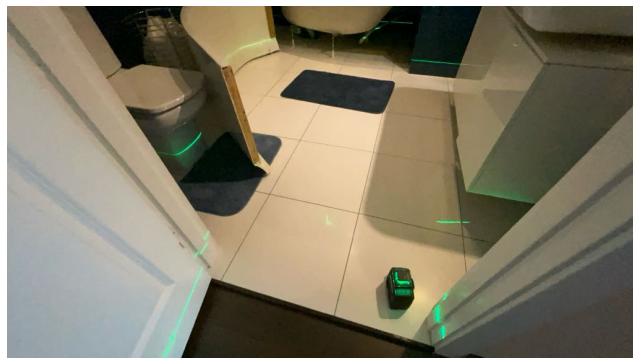
Tilnærmet flatt gulv, ikke oppkant ved dør, selve sluken er senket under badekaret.

Kravet i 2011 var 25 mm nivåforskjell fra fliser ved dør til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det Bør/må foretaes utbedring av fallforholdet på gulvet, eventuelt montere aguastopp.



Tilnærmet flatt gulv.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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.

Konsekvens/tiltak

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



Sluk.

Tilstandsrapport

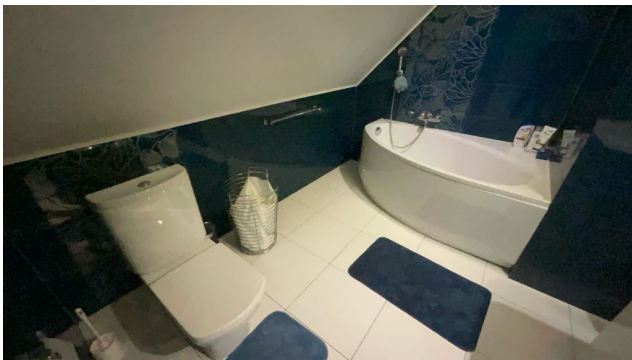


Lokalt fall r

LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badekar, klosett og møbel med servant.



Badekar og klosett



Møbel med servant

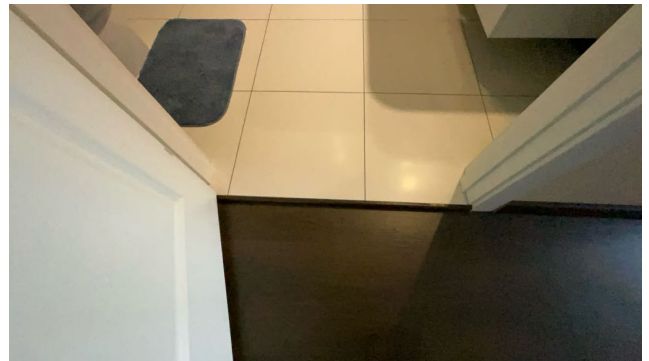
LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon og luftespalte under dørblad.



Balansert ventilasjon.

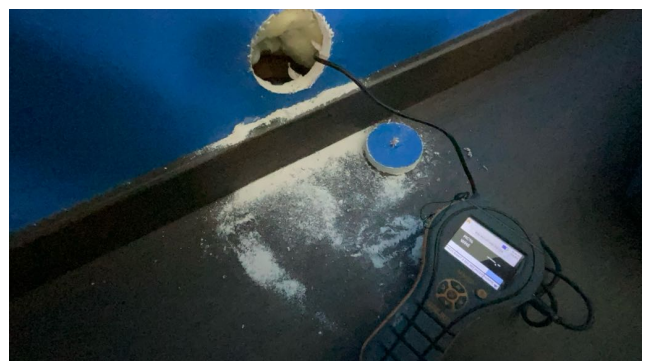


Luftespalte under dørblad.

LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.
Fuktighetsnivå under 8 % vises ikke på instrumentet.



Hullboring.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med røde høyglans fronter, godt utstyrt med skap, spiseøy, laminat benkeplater med nedfelte kummer og platetopp, integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Tilstandsrapport



Innredning



Innredning

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp.



Ventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rør anlegg, rørskap på vaskerom., stoppekran i rørskap.



Rørskap og stoppekran.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Lifting over tak.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, enhet er plassert på vaskerom.



Balansert ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

200 l bereder plassert på vaskerom.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



Bereder

Tilstandsrapport

! TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe i stue.

Årstall: 2021



Varmepumpe i stue

! TG 1 Andre installasjoner - 2

Sentralstøvsuger, enhet er plassert på vaskerom.



Sentralstøvsuger

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

Sikringsskap med automatsikringer.

El. installasjon fra byggår

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009 Som nybygg.
Det ble montert en bereder fra 2009, el. installasjonen på berederen ble godkjent ved tilsyn av BKK i 2013, eier har dokumentasjon på det.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Henry Rath.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

El. installasjon fra 2011.

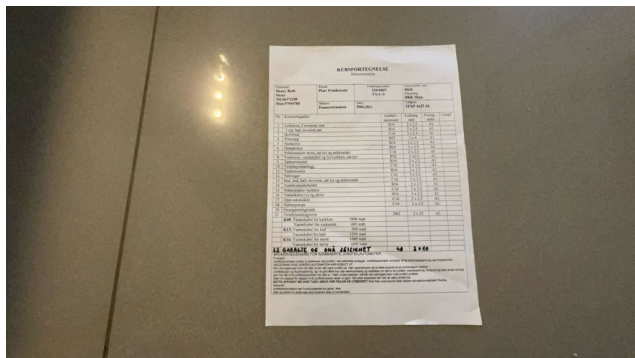
Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Røykvarsler



Kursfortegnelse



Brannslukningsapparat

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere

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

Byggegrunn av sprengsteinsfylling

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Selv drenerende masser mot grunnmur og under bygning.
Det er ikke kjent hvordan drenering er utført.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmurelementer på steinmasser.

Tilstandsrapport



Ringmur av betong



Sprekk i ringmur.



Sprekk i ringmur.

TG 0 **Terrengforhold**

Terrenget faller fra bygningen på alle sider.

TG 1 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.
Tilknyttet offentlig kloakkanlegg via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2016

Kommentar

Eier

Standard

God standard

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje fundamentert med ringmur av betong, betonggulv, yttervegger av 10 cm isolert bindingsverk, liggende kledning, saltak konstruksjon av takstoler, tekket med takstein.

Isolert trebjelkelag mellom etasjene.

Innlagt strøm og vann.

2 stk leddporter(rustet).

Det er påbegynt innredning av loftet.

Det er et høsehus i tilknytning til garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje

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

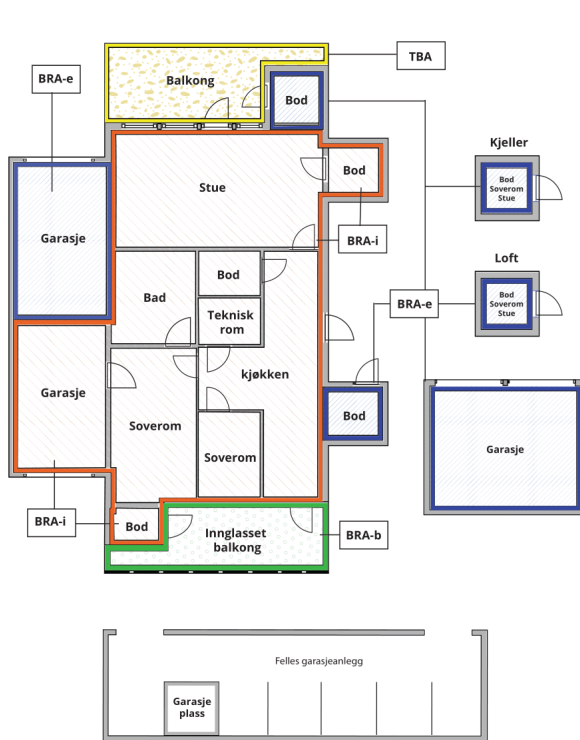
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	82			82	
Loft	58			58	
SUM	140				
SUM BRA	140				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Soverom, Vaskerom, Bod		
Loft	Bad, Soverom, Soverom 2, Loftstue		

Kommentar

1. etasje.

Stue/kjøkken 41,1 m², vaskerom 6,3 m², bod 2,2 m², soverom 12,4 m², hall 13,1 m² og bad 3,5 m².

Loft: Loftstue 18,4 m², soverom 16,8 m², soverom 16,8 m², bad 5,5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		52		52	
Loft		20		20	
SUM		72			
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, Bod	
Loft		Bod, Bod 2, Bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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	137	3
Garasje	0	72

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Terje Kleivdal	Takstingenør
	Filip Brzost-Frankowski	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4632 AUSTRHEIM	131	289		0	1733.9 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Straumshaugane 48

Hjemmelshaver

Brzost-Frankowska Lidia Katarzyna, Frankowski
Piotr

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med fin beliggenhet i Straumshaugane i Austrheim kommune, gode solforhold, sjøutsikt, kort avstand til butikker, skole, barnehager og arbeidsplasser på Mongstad.

Adkomstvei

Grenser til offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakkanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boligformål.

Om tomten

Flott opparbeidet tomt med plen, prydbusker, beplantninger, fiskedam, hønsehus og gruset innkjørsel og parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
450 000	2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.04.2025	Sendt til eier	Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.04.2025		Innhentet		Nei
Tegninger		Tegningene er ikke datert	Innhentet		Nei
Eier	08.04.2025	Eier har gitt opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2025	
2	23.04.2025	
3	23.04.2025	
4	09.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DB2130>

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