

# Tilstandsrapport

📍 Alexander Kiellands gate 8 D , 8800  
SANDNESSJØEN

📖 ALSTAHAUG kommune

# Gnr. 37, Bnr. 157, Snr. 5

**Markedsverdi**

**2 900 000**

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 118 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.09.2021

Rapportdato: 08.04.2022

Oppdragsnr: 13324-1011

Referansenummer: CP5876

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS



Gyldig rapport  
08.04.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.



*Geir Arne Brattli*

Geir Arne Brattli  
Uavhengig Takstmann  
08.04.2022 | HALDEN

### Brattli Takst og Byggvurdering AS

Hovsveien 158  
970 13 690

### Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli  
Uavhengig Takstmann  
gab@brattli-takst.no  
970 13 690

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

### 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.

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Boligseksjon som ligger i underetasjen på bygningen, den er oppført med 7 hybelrom, 2 bad hvorav det ene også brukes som vaskerom, kjøkken og en liten stue.

Det er kun utført tilstandsvurdering på enkelte forhold utvendig på bygningen da for eksempel takkonstruksjon ikke er tilgjengelig uten å gå inn i annen seksjon.

Eier opplyser at normal husleie er 4000 pr måned inkludert strøm, nett og tv signaler.

Etasjen har noen mangler på brannsikkerhet, dører mellom fellesarealer og hybler er ikke brannklassifiserte.

Det er generelt lite bruksmerker og slitasje å se, gulv i gang er skadet og ytterdør har fuktsvelling.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Decra taktekking

Aluminiumsrenner og nedløp.

Isolert bindingsverk med vindspærre og luftet liggende bordkledning.

I følge tegninger er takkonstruksjonen oppført med A takstoler, konstruksjon og utførelsen er ikke inspisert annet enn fra utside da adkomst er i annen seksjon.

Vinduene er i god stand, noen er byttet i 2020.

Malt isolert ytterdør med glass.

Markterrasse utenfor hovedinngang, oppført med impregnerte materialer og overbygget med tak.

Takoverbygg ved hovedinngang, utført med impregnerte materialer og plastplater som tekking, det er ikke montert takrenner på dette.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på alle gulv unntatt våtrom, malte MDF plater på vegger unntatt våtrom og malte plater i himlinger.

Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonkonsentrasjon

Det er ut fra tegninger etasjeskiller av trebjelkelag eller I bjelker over denne seksjonen, ukjent oppbygging.

Malte formpressede dørblad og malte trekarmer.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom er fra byggeåret og har fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Det er lite fall til sluket, kun ca 5mm målt fra gulvet ved døren. Høydeforskjell topp sluk til oppkant ved dør er tilfredsstillende.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett montert på vegg og servant på skapinnredning med speil.

Det er opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm. Rommet har mekanisk avtrekk.

Bad er fra byggeåret og har fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Det er lite fall til sluket, kun ca 10mm målt fra gulvet ved døren. Høydeforskjell topp sluk til oppkant ved dør er tilfredsstillende.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett montert på vegg og servant på skapinnredning med speil.

Rommet har mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate, benkebeslag i rustfritt stål. Våtromsplate med flisdekor over benkeplate. Integrert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkken avtrekk med avkast i vegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system med samleskap plassert på bod/teknisk rom

Naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes.

Luft/vann varmpumpe som drifter vannbåren varmeanlegg i gulv med trådløse termostater.

Varmtvannsbereider på 200 liter  
400 volt anlegg som er sikret med automatsikringer. 11 kurser hvorav 2 stk 25, 1 stk 20, 1 stk 16, 4 stk 15 og 3 stk 10 amp kurser.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering er fra byggeåret, ukjent utførelse, det er synlig vorteplast langs grunnmuren.

Det antas at grunnmuren som er utført med isoporelementer og fylt med betong er fundamentert på betongsåle.

Det er laget lysgraver foran noen vinduer, disse er betong.

Vann og avløp er tilkoblet kommunalt anlegg.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	118 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	118 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 900 000

[Gå til side](#)

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

#### Boligbygg med flere boenheter

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	118	114	4
<b>Sum</b>	<b>118</b>	<b>114</b>	<b>4</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

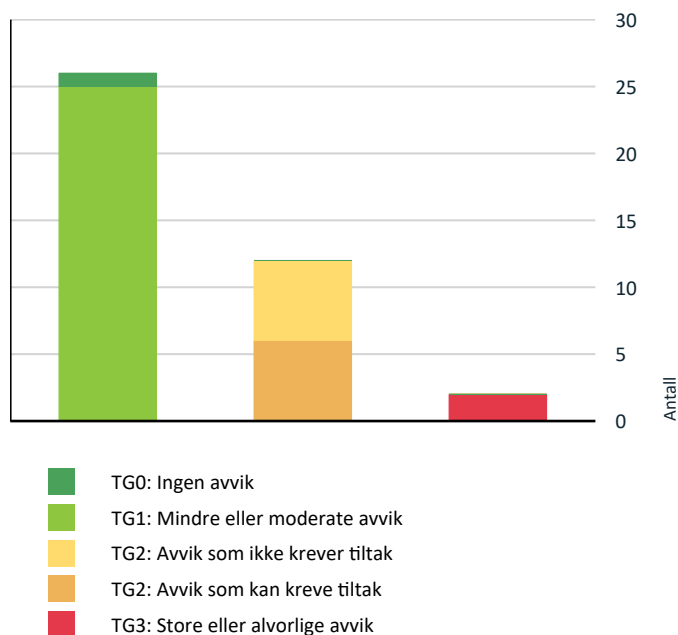
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

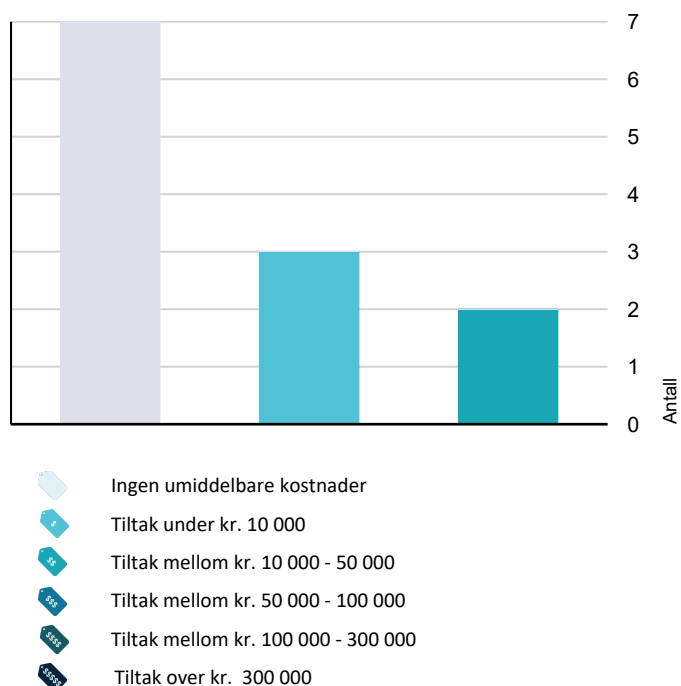
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå, det er ikke utført en komplett kontroll av hele bygningen da dette betinger adgang til andre seksjoner.

Det er ikke fjernet eller flyttet på møbler, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Eventuelle opplysninger om årstall for utbedringer er mottatt på befaringen.

Arealene er målt og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

## Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har sterk slitasjegrad.

Laminat i gang er skadet og bør byttes.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

##### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Det er kun lufting via vinduer, ingen ventiler i vegg



#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er påvist andre avvik:

Døren er slitt og har betydelig fuktsvelling.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

##### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : Under 10 000

##### Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dørene til hybler skal være i EI 30 konstruksjon, det er kun vanlige dører.



##### Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold fra gulv ved terskel til topp slukrist i forhold til referansenivået.

# Sammendrag av boligens tilstand

Normal levetid 20 år på slike anlegg

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

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er anslagsterskel på døren, lite tilluft, viften er dessuten slitt og lager noe støy.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er anslagsterskel på døren, lite tilluft.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert snøfangere. Tekkingen på tak over vindfang er bulkete.

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

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke montert beslag under og over vinduer på underetasjen.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

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

Det er påvist avvik i fallforhold fra gulv ved terskel til topp slukrist i forhold til referansenivået.

Det er ikke anbefalt fall til sluk på 1:100.

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

Sluket har begrenset inspeksjonsmulighet og er dermed vanskelig å rengjøre.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Dusjkabinettet kan ikke flyttes uten å demontere dette.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

<b>Byggeår</b> 2009	<b>Kommentar</b> Midlertidig brukstillatelse utstedt i 2015	
<b>Standard</b> Normal standard på overflater, oppvarming med vannbåren varme i gulv.		
<b>Vedlikehold</b> Godt vedlikeholdt både innvendig og utvendig, normale bruksmerker på overflater.		
<b>Tilbygg / modernisering</b>		
2020	Modernisering	Enkelte vinduer byttet og grunnmur pusset utvendig.

## UTVENDIG

**Taktekking** TG 1  
Decra tekking

**Nedløp og beslag** TG 2  
Aluminiumsrenner og nedløp, vurdert fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert snøfangere. Tekkingen på tak over vindfang er bulkete.

**Tiltak**  
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, snøfangere er ikke nødvendig på grunn av ru overflate på tekkingen og forholdsvis liten takvinkel.

**Veggkonstruksjon** TG 1

Isolert bindingsverk med vindsperre og luftet liggende bordkledning. Konstruksjonen antas å være isolert med 20 cm som var vanlig på oppføringstiden.

**Takkonstruksjon/Loft** TG IU

I følge tegninger er takkonstruksjonen oppført med A takstoler, konstruksjon og utførelsen er ikke inspisert annet enn fra utside da adkomst er i annen seksjon.

**Vinduer** TG 2

Vinduene er i god stand, noen er byttet i 2020.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke montert beslag under og over vinduer på underetasjen.

**Tiltak**

- Andre tiltak:

Løsningen krever hyppig vedlikehold og tilsyn for å hindre vanninntrenging.

**Dører** TG 2

Malt isolert ytterdør med glass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Døren er slitt og har betydelig fuktsvelling.

**Tiltak**

- Andre tiltak:

Døren bør byttes på kort sikt.

**Kostnadsestimert : 10 000 - 50 000**

**Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser** TG 1

Markterrasse utenfor hovedinngang, oppført med impregnerte materialer og overbygget med tak.

**Andre utvendige forhold** TG 1

Takoverbygg ved hovedinngang, utført med impregnerte materialer og plastplater som tekking, det er ikke montert takrenner på dette.

## INNVENDIG

**Overflater** TG 3

Laminat på alle gulv unntatt våtrom, malte mdf plater på vegger unntatt våtrom og malte plater i himlinger.

**Vurdering av avvik:**

- Overflater har sterk slitasjegrad.

Laminat i gang er skadet og bør byttes.

**Tiltak**

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Bytte skadet laminat.

**Kostnadsestimert : 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Støpt gulv på grunn.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG IU

Det er ut fra tegninger etasjeskiller av trebjelkelag eller I bjelker over denne seksjonen, ukjent oppbygging.

## Radon

TG 2

Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonkonsentrasjon

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimat : Under 10 000

## Rom Under Terreng

TG 1

Hull i vegg på bod, målt 7,9 vekt% det vil si tørt.

## Innvendige dører

TG 2

Malte formpressede dørblad og malte trekarmer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene til hybler skal være i EI 30 konstruksjon, det er kun vanlige dører.

### Tiltak

- Det må foretaes tiltak for å lukke avviket.

Bytte dører til hybelrommene.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

TG 1

Badet er fra byggeåret og har fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett montert på vegg og servant på skapinnredning med speil.

Rommet har mekanisk avtrekk.

#### Overflater vegger og himling

TG 1

Baderomsplater med flisdekor og malte plater i himling.

## Overflater Gulv

TG 2

Det er lite fall til sluket, kun ca 10mm målt fra gulvet ved døren. Høydeforskjell topp sluk til oppkant ved dør er tilfredsstillende.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold fra gulv ved terskel til topp slukrist i forhold til referansenivået.

### Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er synlig smøremembran i sluk og det er benyttet slukmansjett.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

### Tiltak

- 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 1

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant på skapinnredning og veggmontert toalett.

## Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk med vifte i himling

### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er anslagsterskel på døren, lite tilluft, viften er dessuten slitt og lager noe støy.

### Tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Etablere tilluft og bytte vifte.

Kostnadsestimat : Under 10 000

## Fukt i tilligende konstruksjoner

TG 1

Målt 7 vekt% det vil si tørt.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

TG 1

Badet er fra byggeåret og har fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett montert på vegg og servant på skapinnredning med speil.

Det er opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm. Rommet har mekanisk avtrekk.

### Overflater vegger og himling

TG 1

Baderomsplater med flisdekor og malte plater i himling.

### Overflater Gulv

TG 2

Det er lite fall til sluket, kun ca 5mm målt fra gulvet ved døren. Høydeforskjell topp sluk til oppkant ved dør er tilfredsstillende.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold fra gulv ved terskel til topp slukrist i forhold til referansenivået.

Det er ikke anbefalt fall til sluk på 1:100.

#### Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Rommet fungerer med dette avviket, ved renovering påse at det blir laget tilstrekkelig fall og at arbeidene dokumenteres

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er synlig smøremembran i sluk og det er benyttet slukmansjett, full inspeksjon var ikke mulig da kabinettet ikke kunne flyttes på.

#### Vurdering av avvik:

- Sluket har begrenset inspeksjonsmulighet og er dermed vanskelig å rengjøre.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Dusjkabinettet kan ikke flyttes uten å demontere dette.

#### Tiltak

- 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 1

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant på skapinnredning og veggmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin.

### Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk med vifte i himling

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er anslagsterskel på døren, lite tilluft.

#### Tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Etablere tilluft

Kostnadsestimert : Under 10 000

### Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Konstruksjon er brannskille mot hybel.

## KJØKKEN

### UNDERETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Innredning med malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate, benkebeslag i rustfritt stål. Våtromsplate med flisdekor over benkeplate. Integreert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin.

### Avtrekk

TG 1

Kjøkken avtrekk med avkast i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Rør i rør system med samleskap plassert på bod/teknisk rom

### Avløpsrør

TG 1

Avløp er av plast internt i etasjen, rør som krysser etasjeskiller ser ut for å være utført med jernrør

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

TG 3

Naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes.

### Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Det er kun lufting via vinduer, ingen ventiler i vegg

### Tiltak

- Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. 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 balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

## Varmesentral

TG 2

Luft/vann varmepumpe

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Normal levetid 20 år på slike anlegg

### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at varmesentral fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder på 200 liter

## Vannbåren varme

TG 1

Vannbåren varmeanlegg i gulv med trådløse termostater.

## Elektrisk anlegg

TG 1

400 volt anlegg som er sikret med automatsikringer. 11 kurser hvorav 2 stk 25, 1 stk 20, 1 stk 16, 4 stk 15 og 3 stk 10 amp kurser.

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2009**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.  
**Ja**
- Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?  
**Ukjent**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen

er over 5 år?

**Ukjent Anlegget er så nytt at det er ikke utført kontroll av DLE på dette enda. planlagt kontroll i 2031**

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?  
**Nei**
- Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?  
**Nei**
- Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?  
**Nei**
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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**

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 0

Det er installert brannalarmanlegg og slukkeutstyr i etasjen.

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

## Andre tomteforhold

TG IU

Det er ikke fremvist dokumentasjon på rettighet for vann og avløpsanlegg over nabogrunnen gnr 37 bnr 217

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

TG IU

Det er ikke kjent for takstmann hvilken type grunn det er i området.

### Drenering

TG 1

Drenering er fra byggeåret, ukjent utførelse, det er synlig vorteplast langs grunnmuren.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Det antas at grunnmuren som er utført med isoporelementer og fylt med betong er fundamentert på betongsåle.

### Forstøtningsmurer

TG 1

Det er laget lysgraver foran noen vinduer, disse er betong.

### Terrengforhold

TG 1

Tomten er forholdsvis flat rundt og inntil boligen.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Vann og avløp er tilkoblet kommunalt anlegg.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

118 m<sup>2</sup>/114 m<sup>2</sup>

Boligbygg med flere boenheter : 7 Soverom, Bad, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Vindfang, Gang, Teknisk rom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr. 2 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 3 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

2 900 000

## Konklusjon markedsverdi

=

2 900 000

## Markedsvurdering

Boligseksjonen har en sentral beliggenhet. Den inneholder 7 hybelrom, 2 bad, stue og kjøkken. Det er egen sportsbod i frittliggende bygning. Med bakgrunn i størrelse, beliggenhet, potensiell leieinntekt og standard antas det at den vil være attraktiv for oppgitt markedspris

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJG.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Ibsens gate 24D ,8800 SANDNESSJØEN 80 m <sup>2</sup> 1993 2 sov	04-03-2021	2 500 000	<b>2 900 000</b>	7 628	2 907 628	<b>36 345</b>
2 Novikveien 26C ,8800 SANDNESSJØEN 56 m <sup>2</sup> 2005 1 sov	16-06-2021	650 000	<b>650 000</b>	1 321 580	1 971 580	<b>35 207</b>
3 Bjørnsons gate 23A ,8800 SANDNESSJØEN 67 m <sup>2</sup> 2013 2 sov	22-07-2020	2 390 000	<b>2 320 000</b>	0	2 320 000	<b>34 627</b>
4 Novikveien 17B ,8800 SANDNESSJØEN 74 m <sup>2</sup> 2009 2 sov	13-10-2020	2 290 000	<b>2 450 000</b>	0	2 450 000	<b>33 108</b>
5 Novikveien 17D ,8800 SANDNESSJØEN 79 m <sup>2</sup> 2009 2 sov	17-11-2020	2 380 000	<b>2 300 000</b>	0	2 300 000	<b>29 114</b>
6 Prestegårdsjordet 14B ,8800 SANDNESSJØEN 71 m <sup>2</sup> 1993 2 sov	26-11-2019	1 400 000	<b>1 327 000</b>	521 472	1 848 472	<b>26 035</b>
7 Novikveien 14A ,8800 SANDNESSJØEN 83 m <sup>2</sup> 2002 2 sov	16-02-2022	2 250 000	<b>2 150 000</b>	0	2 150 000	<b>25 904</b>
8 Prestegårdsjordet 18B ,8800 SANDNESSJØEN 73 m <sup>2</sup> 1994 2 sov	04-07-2019	1 390 000	<b>1 400 000</b>	477 568	1 877 568	<b>25 720</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	4 925
Kommunale avgifter	Kr.	9 794
Forsikring, stipulert kostnad til	Kr.	5 000
Renovasjon	Kr.	4 063
Vedlikeholdskostnader, beregnet til 70 kr pr m2 BRA pr år	Kr.	8 260
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>32 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 050 000
Varmepumpe tilkoblet vannbåren varmeanlegg	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 340 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 010 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 010 000</b>

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>250 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 250 000</b>
--	------------	------------------

# 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?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig 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 bygnings-sakkyndige 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Underetasje	118	114	4	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6, Soverom 7, Bad , Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken , Vindfang , Gang	Teknisk rom
<b>Sum</b>	<b>118</b>	<b>114</b>	<b>4</b>		

### Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

Ja  Nei

Innvendige dører til hyblene er ikke i EI 30 konstruksjon. Det er ikke montert pipe på bygningen slik kravet i midlertidig brukstillatelse krever., denne seksjonen har luft/vann varmepumpe og er trolig ikke omfattet av kravet om pipe men det bør undersøkes ytterligere, bekreftes.

Det er kun 4 soverom/hybler inntegnet på tegningene som ble benyttet ved byggesøknad, det bør dokumenteres at endringene er godkjent av bygningsmyndighetene.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
22.9.2021	Geir Arne Brattli Harium Hirose	Takstmann Eier	970 13 690

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	37	157		5	1316.3 m <sup>2</sup>	Matrikkelbrev	Eiet

### Adresse

Alexander Kiellands gate 8 D

### Hjemmelshaver

Hirose Eiendom AS

### Eierandel

126 / 644

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på Stamnes like ved skolen og idrettsanleggene. Bygningen inneholder 4 seksjoner , rapporten gjelder seksjonen i underetasjen.

### Adkomstvei

Adkomst til boligen vi kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen omfattes av bestemmelsene i reguleringsplan med planid 182020100018 og navn områderegulering for del av Alexander Kiellandsgt. vedtatt 27.6.2012

### Om tomten

Tomten er forholdsvis flat og opparbeidet med plen og grusede parkeringsplasser.

### Tinglyste/andre forhold

Seksjonering av bygningene tinglyst 9.6.2010

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 759 000	2021

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2017

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.03.2022	Ikke signert	Innhentet	8	Ja
Brukstillat./ferdigatt.	16.12.2015	Det er gitt midlertidig brukstillatelse, den er utgått på dato.	Innhentet	1	Ja
Matrikelbrev	21.09.2021		Innhentet	11	Ja
Grunnbokutskrift	20.09.2021		Innhentet	2	Nei
Reguleringsplaner	27.06.2012		Innhentet	5	Ja
Tegninger	20.04.2009	Planløsning i underetasjen stemmer ikke med tegningen	Innhentet	5	Ja
Grunnkart	20.09.2021		Innhentet	1	Ja
Kontroll DLE	21.09.2021	Det er ikke utført kontroll på anlegget	Innhentet	1	Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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 omsluttede 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/](http://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/CP5876>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon