Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Hostadmarka 22 , 6430 BUD
HUSTADVIKA kommune
gnr. 112, bnr. 372

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 19.01.2026 **Rapportdato:** 19.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2266 **Referansenummer:** ZF5415

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Fredrik Riksfjord

RIKSFJORD TAKSERING AS

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.

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler og etiske retningslinjer for taksering og etterutdanning. Selskapet drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Hans Fredrik har fagbrev som tømrer, mesterbrev og videre utdanning som byggingeniør ved teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør og medlem av Norsk Takst. Denne kombinasjonen av praktisk erfaring og teoretisk kompetanse gir et solid grunnlag for grundige og pålitelige vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et stort antall tilstandsrapporter og utfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Vårt mål er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med kunden i tydelig fokus. Vi legger stor vekt på god dialog, tilgjengelighet og forståelige rapporter, slik at kundens trygghet og beslutningsgrunnlag ivaretas i alle faser av oppdraget.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

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 byggeregler

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:
Boligen er oppført som en enebolig med tradisjonell byggemåte fra byggeåret, med støpt betongplate på grunn og grunnmur av lettklinkerblokker. Deler av boligen har krypkjeller med stubbegulv. Ytterveggene er utført i bindingsverk av tre med utvendig bordkledning, hovedsakelig stående kledning, og liggende kledning på gavlvegger. Takkonstruksjonen er et saltak oppført med W-takstoler i tre, undertak av rupanel og taktekking av betongtakstein. Vinduer består av en kombinasjon av nyere PVC-vinduer med 2-lags glass og originale trevinduer fra byggeår, også med 2-lags glass. Våtrom er i hovedsak fra byggeår, nytt kjøkken i 2013. Boligen har naturlig ventilasjon. Oppvarming med vedovn, luft-til-luft varmepumpe, gulvvarme i bad, og panelovner. Elektrisk anlegg er delvis oppgradert med nyere jordfeilautomater. Det er innlagt fiber i boligen både fra Neas og Istadfiber. Standard vurderes som normal til noe enkel sett i lys av alder, med tydelig behov for vedlikehold og tekniske oppgraderinger på flere bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Undertak av rupanel, ukjent hvilket tettebelegg og tilstand det er over rupanelen, ikke synlig for kontroll. I deler av loftet er det lagt gulv. Tilkomst til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige. Taket har betongtakstein som taktekking fra byggeår, besiktet fra taket. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Skorsteinen over tak er kledd med pipebeslag i nedre del, ikke heltrukket. Avstand fra møne til munning på skorstein er over 80 cm.

Veggkonstruksjon og fasade:
Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning, på gavlvegger er det liggende kledning fra takfot til møne. Bordkledning er hovedsaklig fra byggeår, det ble skiftet noe kledning ifm med utskifting av stuevinduer i 2013. Musesperre er ikke montert.

Vinduer:
I stue er det skiftet 3 stk vinduer i stuen, vinduene er av PVC med 2-lags glass og er fabrikkert i 2013. Resterende vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Ytterdører:
I det ene soverommet mot sørvest er det PVC balkongdør med 2-lags glass som er fabrikert i 2013. Resterende dører i boligen er tredører fra byggeår. Hovedytterdør er av teak, døren er malt utvendig. Enkel kjellerdører av tre, malt balkongdør i tre med 2-lags glass med utgang fra stue.

Veranda og terasser:
Vestvendt veranda oppført i tre på ca. 5,5 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av tre.Sydvendt veranda oppført i støpt betongdekke, belagt med steinheller på ca. 8 kvm med utgang fra stue med overbygget tak. Rekkverk av tre. Ved inngangsplanene er det terrasser på henholdvis 3,7 kvm og 2,5 kvm. Rekkverk av tre. Vestvendt markterrasse oppført i tre på ca. 26 kvm til sammen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Gulv på grunn og etasjeskiller:
Støpt betonggulv på grunn og åpent kryprom med synlig fjellgrunn. Ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonsperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Pipe/ildsted:
Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Renbrennede ildsted er montert i stue i hovedetasje. Sotluke i kjellerrom. Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen. Ikke tilstandsvurdert da pipe og ildsted ikke inngår i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Rom under terreng:
I stor grad åpne murkonstruksjoner i rom under terreng. Kjeller fremstilles å være tørr, ingen tegn til fuktproblemer. Hulltaking er ikke nødvendig.

Krypkjeller:
Deler av boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Godt klima, ingen tegn til fuktproblematikk.

Innvendig trapp:
Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Trolig originalt bad fra byggeår. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, malt strietapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusj med forheng.

Vaskerom:
Vaskerommet er fra byggeår. Rommet har vinylbelegg på gulv, malt strietapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin og vegghengt skyllekar i rustfritt stål. Naturlig ventilering.
Malt strietapet på vegger, malte plater i innvendig tak.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken:
Parkett på gulv, malte plater på vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra IKEA, ny ca i 2013 ifølge selger. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert.Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i tak. Vegghengt servant og gulvstående toalett. Panelovn på vegg. Naturlig ventilering med ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann og avløpsledninger:
Boligen har kobberrør fra byggeår. Stoppekran plassert i kryprom. Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

Varmepumpe:
Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2008. Sist service er ifølge selger utført for ca 3-4 år siden. Dokumentasjon er ikke forlagt takstmannen.

Varmtvannstank:
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter ca fra 2016, plassert i kryprom. Berederen er tilkoblet med fast strømtilkobling.

El-anlegg:
Renovert sikringsskap med jordfeilautomater. Sikringsskap er plassert i entré. elkontroll sist utført i 2019, det ble påvist avvik ved kontrollen som er utbedret.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av fjell. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Drenering og fuktsikring:
Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Det er ikke synlig grunnmursplast som fuktsikring, det ser ut til at det er benyttet goudron asfaltpåstrykning som fuktsperre/sikring. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier det er drensrør langs såle tilbakefylt med stedlige masser. Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra alder og synlige forhold i kjeller/underetasje.

Fundamenter og grunnmur:
Større deler av fundamenter er naturgitt skjult, i kryprom er det synlig fundamenter av betong under grunnmuren av lettklinkerblokker.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i skrående terreng.

Utvendige vann og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

MERKNADER:
1. Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er ikke utført med radonsperre.

2. Brannslukningsutstyr tilfredsstiller ikke kravene i byggteknisk forskrift gjeldende på søknadstidspunktet. Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år og er fabrikkert i 2011.

3. Det mangler håndløper på vegg i innvendig trappeløp. Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp overstiger dagens forskriftskrav, herunder krav til maksimal åpning på 100 mm.

4. Rekkverk på balkong/veranda er lavere enn dagens krav.

TILTAK/KONSEKVENS:
1. Manglende radonmålinger gir usikkerhet knyttet til eventuell radonbelastning i boligen. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivå i boligen, og vurdere tiltak ved forhøyede verdier.

2. Mangelfullt og utdatert brannslukningsutstyr kan redusere personsikkerheten ved brann. Brannslukningsapparat bør skiftes ut og brannslukningsutstyr oppgraderes i henhold til gjeldende krav.

3. Manglende håndløper og for store åpninger i trapp og rekkverk øker risiko for fallskader, særlig for barn og eldre. Håndløper bør monteres i innvendig trapp. Rekkverk og trappeløsninger bør utbedres slik at høyder og åpninger tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet.

4. For lave rekkverk på balkong/veranda gir redusert fallsikring og tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå. Heve rekkverk anbefales som tiltak ifm med renovering av bygningsdelene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

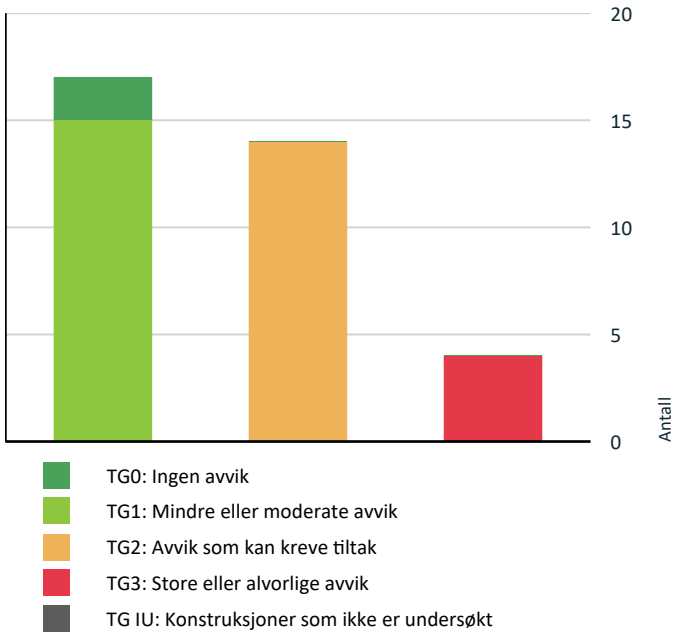
Enebolig

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

Ifølge fremlagte byggetegninger er rom i kjeller betegnet som hobby, klesbod, matbod og vaskerom. Ved befaring er det registrert flere avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk. Vegg mellom hobbyrom og klesbod er delvis fjernet, og rommene benyttes samlet som oppholdsrom. Selger opplyser at rommene har vært brukt som stue og soverom. Videre er vaskerom i kjeller benyttet som bod/lager, mens matbod ifølge tegninger i dag inngår i gangareal, med fjernet vegg og ny dør til blindkjeller. Sportsbod i hovedetasje er i dag tatt i bruk som vaskerom. Bruken av rommene samsvarer ikke med godkjente tegninger, og endringene vurderes som søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven, knyttet til bruksendring og endret planløsning.

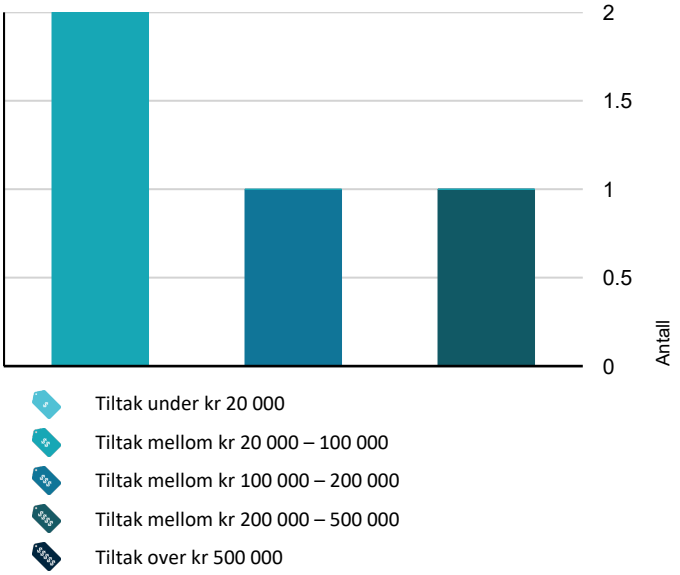
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer fra byggeår	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Skorstein over tak	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

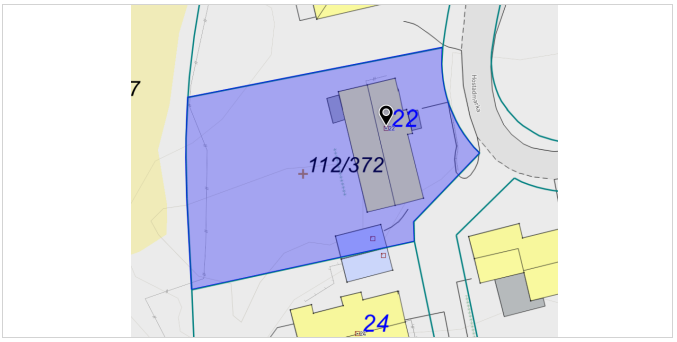
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Tatt i bruk ifølge opplysninger i matrikkelen.

Anvendelse

Standard
Normal standard på boligen utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger siste 10 årene. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket har betongtakstein som taktekking fra byggeår, besiktet fra taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Både taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Det er registrert enkelte knekte og sprukne taksteiner, samt slitasje og begroing på takflaten. Teknisk levetid for betong takstein er satt til 30-60 år, restlevetiden er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje og skader på taksteinen kan medføre redusert beskyttelse mot nedbør og økt risiko for fuktinntrengning over tid. Knekte taksteiner kan gi vanninntrengning til undertaket, noe som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres. Risikoen for fremtidige lekkasjer og følgeskader vurderes som økende. Knekte og skadde taksteiner bør skiftes ut. Det anbefales regelmessig kontroll og vedlikehold av takflaten. På grunn av alder og samlet tilstand må det påregnes full utskifting av taktekking, og eventuelt undertak, innen overskuelig tid.


Oversiktsbilde av taktekking.


Eksempel på sprukket takstein.


Eksempel på sprukket takstein.


Ved luftehatten er det utslag på fukt i undertaket, ingen synlige lekkasjepunkt, kan være forårsaket av kondens.

TG 1 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte stigetrinn til pipe.

Kommentar:
Det regnet ikke på befaringsdagen å det er ikke mulig å kontrollere om det er lekkasjer i renner/nedløp.

TG 2 Skorstein over tak

Skorsteinen over tak er kledd med pipebeslag i nedre del, ikke heltrukket. Avstand fra møne til munning på skorstein er over 80 cm.

INFO:
Det anbefales og montere heldekkende beslag/pipehatt over skorsteinen, dette er et område med økt risiko for fuktgjennomtrenging.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skorstein over tak er kun delvis kledd med pipebeslag i nedre del og er ikke heltrukket. Skorsteinen mangler kappe/pipehatt for beskyttelse mot nedbør. Det er registrert oppsprukket puss i pipeløpet over tak, noe som indikerer aldring og værpåvirkning. Løsningen gir økt eksponering for regn og fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mangelfull beskyttelse kan føre til fuktinntrenging i skorsteinen, med risiko for frostsprengning, videre nedbrytning av puss og murverk samt mulig fuktoverføring til tilstøtende takkonstruksjon. Over tid kan dette medføre økte vedlikeholds- og utbedringskostnader. Det anbefales å montere heldekkende pipebeslag og pipehatt/kappe for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot nedbør. Tiltakene vil redusere risiko for fuktskader og forlenge skorsteinens levetid.


Oversiktsbilde av skorstein over tak.


Oversiktsbilde av skorstein over tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning, på gavlvegger er det liggende kledning fra takfot til møne. Bordkledning er hovedsaklig fra byggeår, det ble skiftet noe kledning ifm med utskifting av stuevinduer i 2013. Musesperre er ikke montert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bordkledningen er i hovedsak fra byggeår og fremstår stedvis værslitt. Det er ikke montert musesperre i nedkant av kledningen. Levegger har omfattende råteskader, og det er påvist råteskader i deler av kledningen på gavlvegg mot garasje. Øvrig kledning fremstår i hovedsak i normal stand sett i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende musesperre gir økt risiko for inntrenging av gnagere i veggkonstruksjonen. Råteskader i kledning og levegger kan medføre ytterligere nedbrytning av treverk og i verste fall skade på bakenforliggende konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres. Skadet kledning og råteskadede levegger anbefales skiftet ut. Det bør samtidig monteres musesperre i nedkant av kledningen. Øvrig kledning bør vedlikeholdes med rengjøring, nødvendig utskifting av enkeltbord og overflatebehandling for å forlenge levetiden.


Råteskadet bord på gavlvegg mot garasje.

Tilstandsrapport



Råteskadet levegg.



Uisolert ventilsjonskanal tilknytte kjøkkenventilator. Fare for kondens.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Undertak av rupanel, ukjent hvilket tettebelegg og tilstand det er over rupanelen, ikke synlig for kontroll. I deler av loftet er det lagt gulv. Tilkomst til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert høyt fuktinnhold i undertaket ved luftelyre. Ventilasjonskanal tilknyttet kjøkkenventilator er uisolert og ført gjennom kaldt loft, noe som gir økt risiko for kondens. Det er videre påvist mangelfull isolasjon enkelte steder i loftsbjelkelaget, hovedsakelig der det er ettermontert spotlights i stue/kjøkken. Luftespalter/luftesjikt er stedvis deformert eller bøyd, og isolasjon ligger delvis for tett opp mot undertaket, noe som reduserer nødvendig lufting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdene kan medføre kondensdannelse og forhøyet fuktbelastning på undertak og trekonstruksjoner. Mangelfull isolasjon kan også gi økt varmetap og redusert energieffektivitet. Det anbefales å isolere ventilasjonskanal for kjøkkenventilator. Isolasjonen i loftsbjelkelaget bør etterisoleres der den er mangelfull eller forskjøvet. Luftespalter bør rettes opp og sikres slik at fri lufting opprettholdes mellom raft og møne. Videre anbefales det forbedring av generell lufting av kaldloftet for å redusere risiko for kondens og fuktskader.



Det mangler isolasjon enkelte steder i loftbjelkelaget, hovedsaklig der det er ettermontert spotlights.



Eksempel på bøyde luftesplater.



Høyt fuktinnhold i undertaket ved luftelyre. Kan være forårsaket av kondens.

TG 1 Vinduer av PVC

I stue er det skiftet 3 stk vinduer i stuen, vinduene er av PVC med 2-lags glass og er fabrikkert i 2013.

TG 3 Vinduer fra byggeår

Resterende vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Resterende vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Det er påvist at enkelte vinduer er tunge eller vanskelige å åpne og lukke. Videre er det registrert glassruter som er punktert eller sprukne, samt flere vinduer med fukt- og råteskader i karmene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Vinduene er preget av råte, alder og slitasje. Det anbefales utskifting av berørte vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskadet kjellervindu.



Råteskadet vindu i soverom.



Råte og fuktskadet vindu.

TG 2 Dører

Resterende dører i boligen er tredører fra byggeår. Hovedytterdør er av teak, døren er malt utvendig. Enkel kjellerdører av tre, malt balkongdør i tre med 2-lags glass med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørene fremstår værslitte utvendig med sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring eller utskifting må påregnes i forbindelse med eierskifte. Midlertidige tiltak, som lokal utbedring og overflatebehandling av karmer, kan vurderes for å begrense videre skadeutvikling i påvente av utskifting av dørene.

TG 1 Balkongdør i soverom

I det ene soverommet mot sørvest er det PVC balkongdør med 2-lags glass som er fabrikert i 2013.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt veranda oppført i tre på ca. 5,5 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av tre.

Sydvendt veranda oppført i støpt betongdekke, belagt med steinheller på ca. 8 kvm med utgang fra stue med overbygget tak. Rekkverk av tre.

Ved inngangsplanene er det terrasser på henholdvis 3,7 kvm og 2,5 kvm. Rekkverk av tre.

Vestvendt markterrasse oppført i tre på ca. 26 kvm til sammen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist fukt- og råteskader i levegger. Veranda med utgang fra soverom har enkel fundamentering, bestående av tresøyler plassert direkte på steiner og berg/fjell, uten forankring eller frostsikring. Markterrasse fremstår med store skjevheter og det er registrert fuktskader i konstruksjonen.

Under veranda med utgang fra stue er betongdekket isolert fra underside med åpen EPS/isopor. Åpen isolasjon er ikke tillatt etter dagens krav, blant annet fordi EPS avgir svært giftige og dødelige gasser ved brann.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Påviste råteskader medfører redusert styrke og levetid i konstruksjonene. Manglende og utilstrekkelig fundamentering øker risiko for videre setninger, bevegelse og ustabilitet, særlig ved frost og tele. Det anbefales utskifting av råteskadede bygningsdeler i levegger. Verandakonstruksjonen bør fundamenteres på forskriftsmessig måte med frostfri og stabil forankring. Markterrasse anbefales rettet opp, og skadde materialer bør skiftes.

Ved brann kan isolasjonen avgi livsfarlige røykgasser som medfører betydelig risiko. Isolasjonen må tildekkes med ubrennbart materiale, for eksempel godkjent platekledning eller fiberpuss, slik at isolasjonen kapsles inn og brann- og personsikkerheten bringes i samsvar med gjeldende regelverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Veranda med utgang fra stue.



Markterrasse.



Levegg til veranda med utgang fra soverom.



Fundamentering til veranda med utgang fra soverom.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Panel i innvendig tak i boden under badet har fuktskjolder/flekker etter vannlekkasje fra badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det vil være naturlig ved utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn og åpent kryprom med synlig fjellgrunn. Ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonsperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller:
Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i hovedsoverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 4 mm høydeforskjell. 6 mm i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

Pipe og ildsted

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Renbrennede ildsted er montert i stue i hovedetasje. Sotluke i kjellerrom.

MERK:
Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

Ikke tilstandsvurdert da pipe og ildsted ikke inngår i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I stor grad åpne murkonstruksjoner i rom under terreng. Kjeller fremstilles å være tørr, ingen tegn til fuktproblemer. Hulltaking er ikke nødvendig.

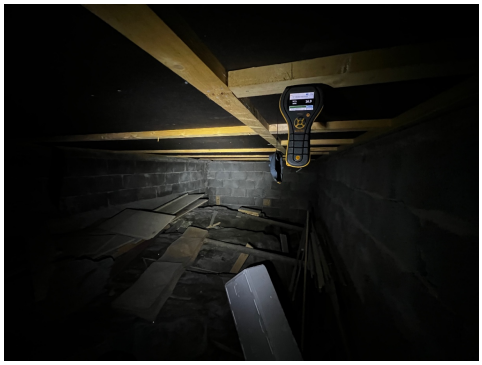
TG 1 Krypkjeller

Deler av boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Godt klima, ingen tegn til fuktproblematikk.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av krypkjeller.



Fuktmåling, ikke over grenseverdier.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Oppvarming

Oppvarming med vedovn, luft-til-luft varmepumpe, gulvvarme i bad, og panelovner.

Varmekilder er ikke tilstandsvurdert, kun til opplysing.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Trolig originalt bad fra byggeår. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, malt strietapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusj med forheng.

Vurdering av avvik:

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

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av at badet har behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert. Det er påvist fuktskader i etasjeskiller og vegg mot soverom. Strakstiltak.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Påviste fukt- og råteskader indikerer at "tettesjiktet" har sviktet. Skadene kan være mer omfattende enn det som er avdekket ved punktvis kontroll. Det anbefales full rehabilitering av badet med rivning ned til bærende konstruksjoner og oppbygging av nytt våtrom i henhold til gjeldende forskrifter. Videre bør det utføres nærmere undersøkelser av omkringliggende konstruksjoner for å avklare omfanget av fukt- og råteskader før nye arbeider igangsettes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist fukt og råteskader i veggen ved hulltakingen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Hulltaking og fuktsøk. Fuktskader i veggen.

Tilstandsrapport



Synlig fukt på veggplaten mot soverom.



Det ble tatt hul i denne veggen i fra soverommet.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Rommet har vinylbelegg på gulv, malt strietapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin og vegghengt skyllekar i rustfritt stål. Naturlig ventilering.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strietapet på vegger, malte plater i innvendig tak.

MERK:
Veggene er ikke utført med godkjent våtrom/malingssystem. Videre anmerket under punktet "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv. Vinylbelegget er ikke ført opp langs vegger eller over terskel ved dør, og fungerer derfor ikke som et fullverdig tettesjikt. Gulvet er flatt og har ikke påvist fall mot sluk.

MERK:
Videre anmerket under punktet "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, men belegget er ikke opptrukket langs vegger eller ved dør. Gulvet er flatt og mangler fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende oppbrett og flatt gulv gir økt risiko for at vann kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl, samt redusert avrenning til sluk. Det anbefales å etablere godkjent tettesjikt med oppbrett langs vegger og ved dør, samt etablere korrekt fall mot sluk i henhold til gjeldende krav. Alternativt må vaskerommet rehabiliteres for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt, ført ned i sluk og klemt bak klemring. Vinylbelegget har imidlertid ikke tett skjøt og er heller ikke ført opp langs vegger eller over dørterskel. Løsningen oppfyller dermed ikke krav til helhetlig og vanntett utførelse.

Det er malt strietapet på vegg rundt skyllekar, ikke benyttet godkjent malingssystem. Veggen (våtsonen) er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 50 cm over og til hver side av skyllekar og helt ned til gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

De påviste forholdene gir økt risiko for at vann og fukt kan trenge inn i underliggende og tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl, noe som over tid kan medføre fuktskader. Det anbefales å etablere godkjent tettesjikt på gulv med tette skjøter og oppbrett langs vegger og dørterskel, samt oppgradere vegger i våtsone med godkjent membran og fuktbestandige materialer i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk.

Tilstandsrapport



Området ved skyllekar er definert som våtsone.



Vinylbelegg på gulv er ikke ført opp langs veggene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vegghengt skyllekar i rustfritt stål.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering med ventil i vindu.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført. Boligen er relativt ny, og våtrommet fremstår som nylig oppført uten synlige tegn til fuktskader. På bakgrunn av alder, utførelse og tilgjengelig dokumentasjon er hulltaking vurdert som unødvendig, jf. forskrift § 2-2 fjerde ledd.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv, malte plater på vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra IKEA, ny ca i 2013 ifølge selger. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert.

MERK:
Ikke krav til lekkasjesikring på kjøkken ved renovering om det ikke var installert oppvaskmaskin før 2010, anbefaler likevel og installere lekkasjesikring/aqua-stop under oppvaskmaskin. Det er krav til komfyrvakt om det er endret på kurs til koketoppen før 2010.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i tak. Vegghengt servant og gulvstående toalett. Panelovn på vegg. Naturlig ventilering med ventil i tak.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Boligen har kobberrør fra byggeår. Stoppekran plassert i kryprom.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for kobberrør med loddende og/eller klemte skjøter er 50 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene av kobber. Ut fra alder har vannledningene en usikker fremtidig funksjon, og risikoen for skader øker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å følge opp med jevnlig tilsyn av anlegget og å planlegge for utskifting av vannledningene innen overskuelig tid. Utskifting bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller andre større arbeider på boligen. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt sannsynlighet for lekkasjer.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for avløpsrør i plast etter 1970 er 70 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ut i fra alder har avløpsrørene usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å gjennomføre nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av rørinspeksjon. Utskifting av avløpsrør bør påregnes i forbindelse med rehabilitering av våtrom og toalettrom eller ved tegn til lekkasje eller tilstopping.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En må forvente en generell oppgradering av avløpsrør, utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Varmesentral

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2008. Sist service er ifølge selger utført for ca 3-4 år siden. Dokumentasjon er ikke forlagt takstmannen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter ca fra 2016, plassert i kryprom. Berederen er tilkoblet med fast strømtilkobling.

TV/internett

Det er innlagt fiber i boligen både fra Neas og Istadfiber.

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.

Tilstanden 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.

Renovert sikringsskap med jordfeilautomater. Sikringsskap er plassert i entré. elkontroll sist utført i 2019, det ble påvist avvik ved kontrollen som er utbedret.

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.
   Fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ukjent om alle samsvarserklæringer på utført arbeid etter år 1999 foreligger.

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

Tilstandsrapport

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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?
Ukjent

Generell kommentar

Ingen forhold avdekt av takstmannen som tilsier det bør foretas utvidet el-kontroll av anlegget. Ref starttekst øverst i punktet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Det er ikke synlig grunnmursplast som fuktsikring, det ser ut til at det er benyttet goudron asfaltpåstrykning som fuktsperre/sikring. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier det er drensrør langs såle tilbakefylt med stedlige masser. Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra alder og synlige forhold i kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Fuktbeskyttelse av kjellerytterveggger er utført med enkel kald asfaltpåstrykning (goudron) utenpå pussen. Denne løsningen har begrenset effekt sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Større deler av fundamenter er naturgitt skjult, i kryprom er det synlig fundamenter av betong under grunnmuren av lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Tilstandsrapport

MERKNADER:
1. Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er ikke utført med radonsperre.

2. Brannslukningsutstyr tilfredsstiller ikke kravene i byggteknisk forskrift gjeldende på søknadstidspunktet. Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år og er fabrikkert i 2011.

3. Det mangler håndløper på vegg i innvendig trappeløp. Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp overstiger dagens forskriftskrav, herunder krav til maksimal åpning på 100 mm.

4. Rekkverk på balkong/veranda er lavere enn dagens krav.

5. Under veranda med utgang fra stue er betongdekket isolert fra underside med åpen EPS/isopor. Åpen isolasjon er ikke tillatt etter dagens krav, blant annet fordi EPS avgir svært giftige og dødelige gasser ved brann.

TILTAK/KONSEKVENS:
1. Manglende radonmålinger gir usikkerhet knyttet til eventuell radonbelastning i boligen. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivå i boligen, og vurdere tiltak ved forhøyede verdier.

2. Mangelfullt og utdatert brannslukningsutstyr kan redusere personsikkerheten ved brann. Brannslukningsapparat bør skiftes ut og brannslukningsutstyr oppgraderes i henhold til gjeldende krav.

3. Manglende håndløper og for store åpninger i trapp og rekkverk øker risiko for fallskader, særlig for barn og eldre. Håndløper bør monteres i innvendig trapp. Rekkverk og trappeløsninger bør utbedres slik at høyder og åpninger tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet.

4. For lave rekkverk på balkong/veranda gir redusert fallsikring og tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå. Heve rekkverk anbefales som tiltak ifm med renovering av bygningsdelene.

5. Ved brann kan isolasjonen avgi livsfarlige røykgasser som medfører betydelig risiko. Isolasjonen må tildekkes med ubrennbart materiale, for eksempel godkjent platekledning eller fiberpuss, slik at isolasjonen kapsles inn og brann- og personsikkerheten bringes i samsvar med gjeldende regelverk.

Bygninger på eiendommen

Halvpart av garasje



Anvendelse

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang.

Garasje er oppført med betonggulv på grunn og støpt betong som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Halve garasje er plassert på gjeldende eiendom, andre halvdel på nabotomten. Garasjen har saltak av tre, taktekking av decra/powertekk plater av nyere årgang. Takrenner og nedløp av lakkert metall, isolert leddport med el. portåpner. Strøm og lys innlagt.

Vedlikehold
Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

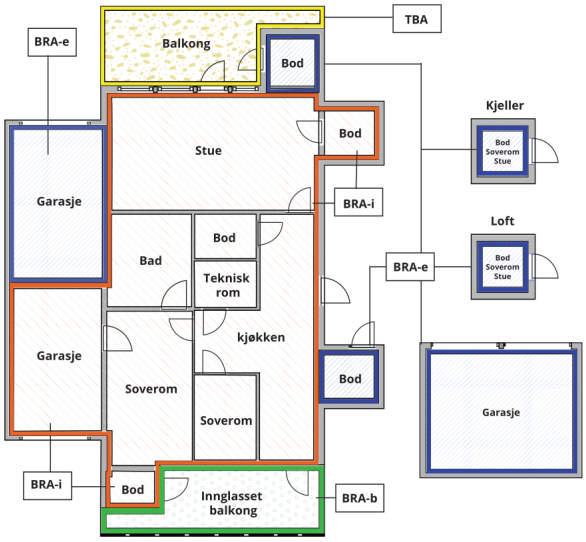
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	105			105	46
Kjeller	78			78	
SUM	**183**				**46**
SUM BRA	**183**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	3 soverom, bad, toalettrom, entré, stue/kjøkken, vaskerom		
Kjeller	Gang m/trapp, uinnredet kjellerrom, 2 kryperom, 2 stk innredet rom, mellomgang, 2 boder		

Kommentar

Oppmåling av arealer er kontrollert opp mot byggemeldte tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ifølge fremlagte byggetegninger er rom i kjeller betegnet som hobby, klesbod, matbod og vaskerom. Ved befaring er det registrert flere avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk. Vegg mellom hobbyrom og klesbod er delvis fjernet, og rommene benyttes samlet som oppholdsrom. Selger opplyser at rommene har vært brukt som stue og soverom. Videre er vaskerom i kjeller benyttet som bod/lager, mens matbod ifølge tegninger i dag inngår i gangareal, med fjernet vegg og ny dør til blindkjeller. Sportsbod i hovedetasje er i dag tatt i bruk som vaskerom. Bruken av rommene samsvarer ikke med godkjente tegninger, og endringene vurderes som søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven, knyttet til bruksendring og endret planløsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Service på varmepumpe. Dokumentasjon er ikke forelagt.

Halvpart av garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Thomas Heggem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	112	372		0	992.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hostadmarka 22

Hjemmelshaver
Heggem Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i etablert byggefelt i Bud sentrum, med gangavstand til alle sentrumsfasiliteter, skole og barnehage. Flat adkomst til boligen.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Om tomten

Eiendommen ligger i flatt og skrående terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, prydbusker, terrasser og gruset gårdsplass etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

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. 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 fem 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 dampsperren 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 fuktinnhold 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 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 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 godkjennelse 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/ZF5415

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