

Tilstandsrapport

📍 Rindabakkane 4, 6857 SOGDAL

📖 SOGDAL kommune

gnr. 19, bnr. 167

Areal (BRA): Fritidsbolig 240 m²



Befaringsdato: 17.12.2023

Rapportdato: 08.02.2024

Oppdragsnr.: 19977-1167

Referansenummer: SB1045

Autorisert foretak: Hove Takst og Byggrådgiving AS



Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Dag Henning Hove

Uavhengig Takstingeniør

daghenning@hovetakst.no

911 92 492



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Flott fritidsbustad plassert på ei stor tomt like ved skitrekket i Hodlekve.

Det er nytta god kvalitet på materialer både innvendig og utvendig.

Hytta har normal slitasje i høve alder.

Parkettgolv har større og mindre sprekk/gliper i skøyter
truleg grunna uttørking, oppe på loft har det gått fra i enkelte skøyter.

Som oppvarming er det vedfyrt peis og varmekabler.

Fritidsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er dekket av snø på befaringsstidspunktet.

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Det ligg mykje snø på eigeidomen på befaringsstidspunktet, det vert difor vanskelig å vurdere takrenner og nedløp.

Utvendig veggkonstruksjon som tradisjonelt bindingsverk med isolasjon, vindtettplater, lekter og kledning som liggande type Tiur e.l (ref. brosjyre fra Moelven)

Deler av hytta har fasade av stein, her er usikkert korleis dette er løyst med tanke på lufting etc..

Takkonstruksjon anteke utført som sperrekonstruksjon, deler av hytta har synlege takåser som rundstokk.

Det vert anteke at det er etablert utvendig lufting av konstruksjonen.

Takkonstruksjonen er lukka.

Vindauger som 2-lags i trekarmer fabrikk malt med lause sprosser i hyttestil.

Hoveddør som 2-fløya i malt utføring, altandør som 2-fløya i same utføring som vindauger, dør i underetasjen i malt utføring.

Det vert anteke at det er etablert markterrasse i front av hytte (tomt og uteområde er dekket av snø)

Deler av uteplass er som overbygg ved inngang til kjeller, her mangler rekkverk.

Trapp ned til inngang kjeller i betong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har gjennomgåande beisa panel på vegger og tak. På golv er det 1-stav parkett som 8" plank, gang og våtrom har fliser. Deler av stove/kjøkken har synlege takåser, det er utstrakt bruk av spotbelysning.

Innvendige overflater i alle rom framstår som pene og med normal slitasje i høve alder.

Etasjeskille er utført som tradisjonelt bjelkelag i tre mellom kjeller og hovedetasje og loft.

Kjeller har støpt isolert plate i betong.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Det vert anteke at det er etablert isolert stålpipeline (pipe er kledd inn over peis)

Pipeline er ikkje vurdert.

Peis med omramming av stein.

Det er brukt thermomur i underetasjen, påføring og panel på vegg.

Det er utført fuktmåling med pigger i panel, ingen unormale utslag.

Trapp i beisa trevirke med rekkverk i glass.

Trapp har litt slitasje i enkelte trinn men vert vurdert som normalt i høve alder og bruk.

Innvendige dører som malte massive dører med firkant profil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom i hovedetasjen med fliser på golv og deler av vegger, resten av vegger har vinylbelegg.

Her er dusjvegger, vegghengt toalett og innredning med skuffer, benkeplate og servant, tilhørende spegel med lys.

Vegger har flis inne i dusj, det er vinylbelegg på resten av vegger.

Himling har panel med spotbelysning.

Golv har fliser med varmekabler.

Det er lokalt fall inne i dusj, resten av golv er tilnærma flatt. Det er etablert oppkant ved dør på 35mm

Fritidsbustaden er utført ihht. TEK-10 og har ferdigattest, det vil sei at det føreligg kontrollerklæring/dokumentasjon på arbeidet.

Sluk i plast med skrudd klemring og synleg membrankant

Dusjvegger, vegghengt toalett med skjult sisterner og innredning med skuffer, servant og spegel.

Avtreksventil i tak.

Det er utført fuktmåling med pigger i panel bak dusjområde, ingen unormale utslag.

Bad

Stort og veldig fint bad i underetasjen. Her er det

Beskrivelse av eiendommen

fliser på golv og del av vegger, resterande vegger har vinyl.

Her er innflisa badekar, vegghegt wc med skjult sisterner, stor innredning med skuffer, benkeplate med 2 nedfelte servanter og tilhøyrande spegelskap med lys.

Det er etablert eit stort eige dusjrom/nisje med flis og store spegelflater på vegger og flis på golv. Vegger har dels fliser og dels vinyl, himling har panel med spotbelysning.

Fliser på golv med varmekabler. Det er lokalt fall inne i dusjrområde, resten av golv er tilnærma flatt men med oppkant ved dør på 35mm.

Sluk i plast med skrudd klemring og synleg membrankant.

Har ikkje tilgang til anteke sluk under badekar, her er luke som er limt igjen.

Innredning med skuffer, benkeplate i tre med 2 nedfelte servanter og tilhøyrande spegelskap. Innflisa badekar, vegghegt wc, og stor dusjplass med dobbel dusj.

Avtreksventil i tak.

Dusj ligg mot yttervegg.

Vaskerom

Vaskerom i underetasjen med fliser på golv med sokkel, panel på vegger og himling.

Her er det innredning med overskap, benkeplate i tre med nedfelt servant og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Panel på vegger og i himling.

Flis på golv med varmekabler. Golv har fall til sluk, det er oppkant ved dør på 20 mm

Sluk i plast med skrudd klemring.

innredning med overskap, benkeplate med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Avtreksventil.

Vanninstallasjon ligg mot yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken som del av stove med fin innredning i malt utføring med profil, benkeplate i heiltre og innebygde kvitevarer som kjøleskap, kjølfryseskap, oppvaskmaskin, micro Stor steikeovn med tilhøyrande ventilator i rustfritt, kjøkkenøy med dobbelt vinskapp. Ventilator med motor.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Lite toalettrom på loft, her er det fliser på golv og panel på veger og i himling.

Wc med innebygd sisterner og lite servanmøbel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningar som røyr-røyr system med samlestock i skap på bod/tekn rom.

Vannskap mangler sprutsikring.

Avløpsrøyr i plast, her er kun synlege deler vurdert visuelt.

Ballansert ventilasjon med varmegjenvinning.

VV-tank plassert på bod/tekn.rom

El.anlegg frå byggeår.

Det er røykvarslere i himlingar.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Drenering fra byggeår.

Grunnmur som type thermomur i betong.

Tilnærma flatt terreng.

Utvendig vatn- og avløpsledningar er ikje vurdert.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

ETASJE	Fritidsbolig			SUM
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
Loft	44	0	0	44
Etasje	102	0	0	102
Underetasje	94	0	0	94
Sum	240	0	0	
Sum BRA	240			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På loftet er det etablert toalettrom på rom innteikna som bod.

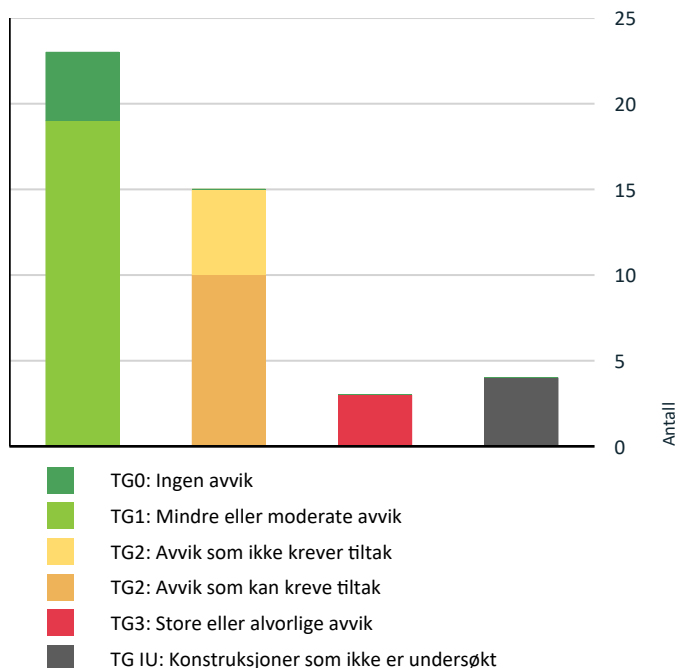
I kjeller er rom innteikna som trimrom innreda som tv-stove.

Her er det også etablert dør og trapp opp på utside.

Det føreligg ferdigattest.

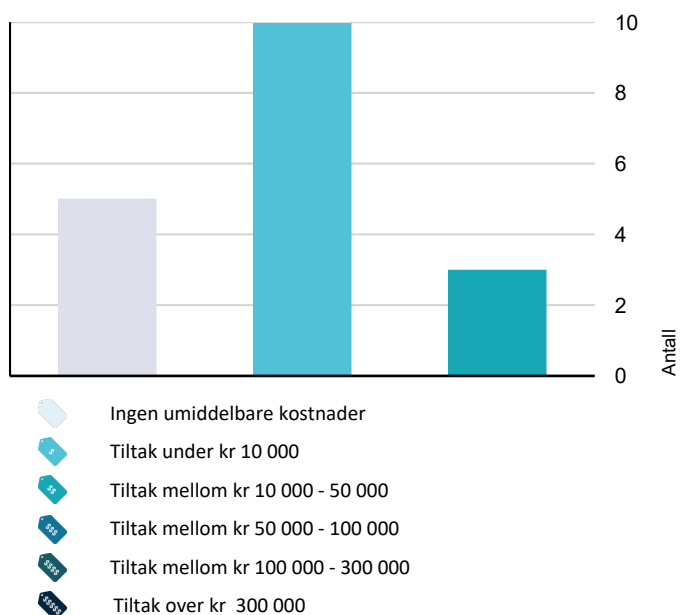
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

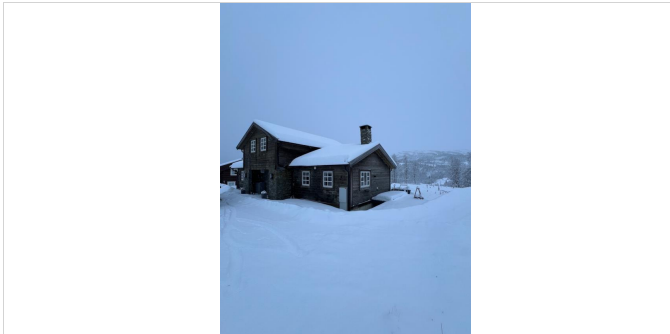
! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Ferdigattest

Anvendelse
Fritidsbustad

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG IU Taktekking

Tak er dekket av snø på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål.
Det ligger mye snø på eigeidomen på befaringstidspunktet, det vert difor vanskelig å vurdere takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Samankopling mellom rennenedløp og drenerør er ikkje tette, dette kan føre til at avrenning går tett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Montere tett overgang.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Veggkonstruksjon

Utvendig veggkonstruksjon som tradisjonelt bindingsverk med isolasjon, vindtettplater, lekter og kledning som liggande type Tiur e.l (ref. brosjyre fra Moelven)
Deler av hytta har fasade av stein, her er usikkert korleis dette er løyst med tanke på lufting etc..

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon anteke utført som sperrekonstruksjon, deler av hytta har synlege takåser som rundstokk.
Det vert anteke at det er etablert utvendig lufting av konstruksjonen.
Takkonstruksjonen er lukka.

! TG 1 Vinduer

Vindauger som 2-lags i trekarmer fabrikk malt med lause sprosser i hyttetil.

! TG 2 Dører

Hoveddør som 2-fløya i malt utføring, altandør som 2-fløya i same utføring som vindauger, dør i underetasjen i malt utføring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

På dør nede i kjeller er ikkje utvendig omramming ferdigstilt.
Hoveddør har noko "uferdig" løysing i nedre kant, her er det stor opning mellom dør/bord og i nedre kant.
Altandør har laus opne/lukke mekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Ferdigstille omramming ved kjeller.
Montere beslag/tetting ved hovedinngang.
Justere/stramme opne/lukke mekanisme.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det vert antekt at det er etablert markterrasse i front av hytte (tomt og uteområde er dekket av snø)
Deler av uteplass er som overbygg ved inngang til kjeller, her mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk rundt opning/nedgang til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Utvendige trapper

Trapp ned til inngang kjeller i betong.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk (omtala i forrige punkt)

Det mangler også handrekke

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det mangler rekkverk og handrekke, kostnadsestimat for rekkverk er medteke i forrige punkt som gjeld altaner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater har gjennomgåande beisa panel på vegger og tak. På golv er det 1-stav parkett som 8" plank, gang og våtrom har fliser. Deler av stove/kjøkken har synlege takåser, det er utstrakt bruk av spotbelysning.

Innvendige overflater i alle rom framstår som pene og med normal slitasje i høve alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vert registrert større og mindre sprekker i parkettskøyter. På loftet er dette særleg omfattande.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vert anbefalt å fylje med korleis golv reagerer på ulike årstider, det vert antekt at dette skyldast uttørking.

Ein kan ikkje utelukke at deler av golv må leggest om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført som tradisjonelt bjelkelag i tre mellom kjeller og hovedetasje og loft.

Kjeller har støpt isolert plate i betong.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 3 Pipe og ildsted

Det vert antekt at det er etablert isolert stålpip (pipe er kledd inn over peis)

Pipe er ikke vurdert.

Peis med omramming av stein.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er avvik:

Det mangler eldfast plate framfor peis.

Det vert registrert enkelte lause steinar i omramming, det mangler og stein.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres eldfast plate under/foran ildsted.
- Tiltak:

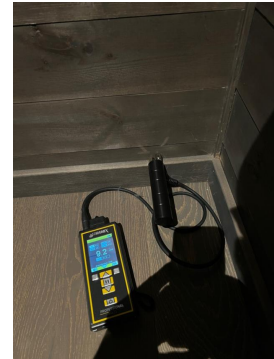
Det vert anbefalt å feste laus stein i omramming.
Må montere eldfast plate.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Rom Under Terreng

Det er brukt thermomur i underetasjen, påføring og panel på vegg.
Det er utført fuktmåling med pigger i panel, ingen unormale utslag.



TG 1 Innvendige trapper

Trapp i beisa trevirke med rekkverk i glass.

Trapp har litt slitasje i enkelte trinn men vert vurdert som normalt i høve alder og bruk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører som malte massive dører med firkant profil.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Baderom i hovedetasjen med fliser på golv og deler av vegger, resten av vegger har vinylbelegg.

Her er dusjvegger, vegghegt toalett og innredning med skuffer, benkeplate og servant, tilhørende spegel med lys.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har flis inne i dusj, det er vinylbelegg på resten av vegger. Himling har panel med spotbelysning.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindaug er plassert innfor våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke naudsynt med tiltak,

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

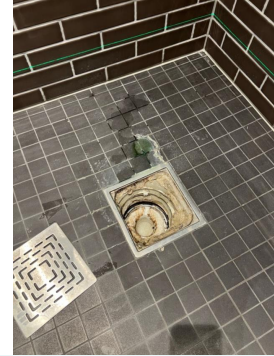
Golv har fliser med varmekabler.

Det er lokalt fall inne i dusj, resten av golv er tilnærma flatt. Det er etablert oppkant ved dør på 35mm

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Fritidsbustaden er utført ihht. TEK-10 og har ferdigattest, det vil sei at det føreligg kontrollklæring/dokumentasjon på arbeidet. Sluk i plast med skrudd klemring og synleg membrankant



ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjvegger, vegghengt toalett med skjult systerne og innredning med skuffer, servant og spegel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vert registrert drypplekkasje fra dusjbatteri.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte pakning eller evt. nytt dusjbatteri.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Avtrekkventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekk fungerer dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ligg alarm på vifte i ventilasjonsanlegget, dette er truleg årsak til m,anglande avtrekk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktmåling med pigger i panel bak dusjområde, ingen unormale utslag.

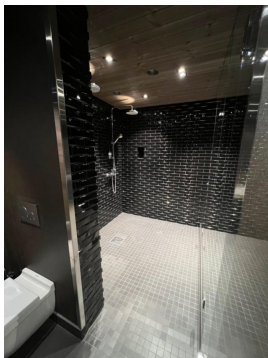
Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Stort og veldig fint bad i underetasjen. Her er det fliser på golv og del av vegger, resterende vegger har vinyl. Her er innflisa badekar, veggheengt wc med skjult sisterne, stor innredning med skuffer, benkeplate med 2 nedfelte servanter og tilhørende spegelskap med lys. Det er etablert eit stort eige dusjrom/nisje med flis og store spegelflater på vegger og flis på golv.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har dels fliser og dels vinyl, himling har panel med spotbelysning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

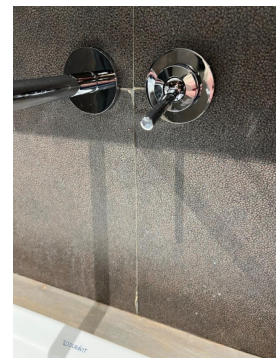
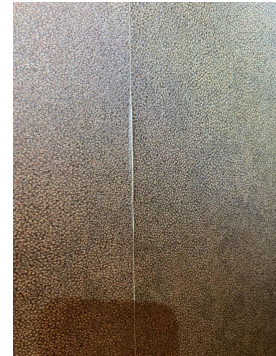
Vinylbelegg har noko rifter i skøyter på fleire stader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vert anbefalt å lime skøyter på nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på golv med varmekabler. Det er lokalt fall inne i dusjrområde, resten av golv er tilnærma flatt men med oppkant ved dør på 35mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det vert registrert litt sprekk i silicone samt riss i fuge inne i dusj.

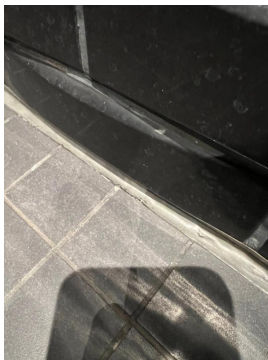
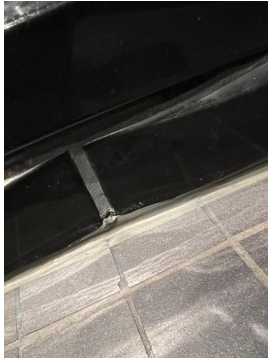
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vert anbefalt refuging og ny silicone.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Innredning med skuffer, benkeplate i tre med 2 nedfelte servanter og tilhørende spegelskap.
Innflisa badekar, vegghengt wc, og stor dusjplass med dobbel dusj.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Avtreksventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Det er avvik:

Avtrekkssystem fungerer dårlig.
Det mangler avtrekksventil i himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vert anbefalt å monterer avtrekksventil samt service på anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med skrudd klemring og synleg membrankant.
Har ikkje tilgang til anteke sluk under badekar, her er luke som er limt igjen.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Rist inn til anteke sluk under kar er limt igjen med silicone.

Konsekvens/tiltak

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

Det vert anbefalt at denne luke er mogeleg å enkelt demontere for inspeksjon og reingjering.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusj ligg mot yttervegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasjen med fliser på golv med sokkel, panel på vegger og himling.

Her er det innredning med overskap, benkeplate i tre med nedfelt servant og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Panel på vegger og i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flis på golv med varmekabler. Golv har fall til sluk, det er oppkant ved dør på 20 mm

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med skrudd klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avløp fra servant går gjennom golv, usikker løysing omkring tetting/membran

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vert anbefalt å undersøke type membrantetting rundt røyr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

innredning med overskap, benkeplate med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekkventil.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekk fungerer dårlig

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vanninstallasjon ligg mot yttervegg.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken som del av stove med fin innredning i malt utføring med profil, benkeplate i heiltre og innebygde kvitevarer som kjøleskap, kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, micro
Stor steikeovn med tilhøyrande ventilator i rustfritt, kjøkkenøy med dobbelt venskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er noko sprekker i benkeplate og litt fuktmerker i golv bak venskap. Vegg/dør til benkeskap er dels defekt (laus sidevegg)

Ingen tiltak naudsynt på kort sikt.

Det vert anbefalt å utbedre skade på dør/sidevegg samt benkeplate

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator med motor.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator virker veldig dårlig

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vert anbefalt å rense filter for å betre avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

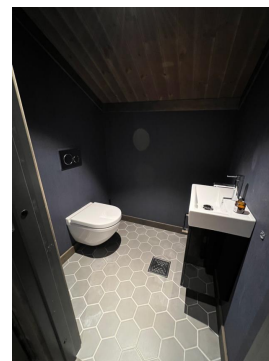
SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Lite toalettrom på loft, her er det fliser på golv og panel på vegger og i himling.

Wc med innebygd susterne og lite servantmøbel.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannledningar som rør-rør system med samlestock i skap på bod/tekn rom.

Vannskap mangler sprutsikring.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, her er kun synlege deler vurdert visuelt.

! TG 2 Ventilasjon

Ballansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget fungerer ikkje slik det skal, det er alarm på anlegget.

Dette er grunn til lite/dårlig funksjon på avtrekk

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utføre service og evt. utbedring av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Varmtvannstank

VV-tank plassert på bod/tekn.rom

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El.anlegg frå byggeår.

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 oppdatert? (årstall) **2016**
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
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?

Ukjent

6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslerer i himlingar.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Eigar opplyser at det er 2 stk skumapparat
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

! TG 1 Drenering

Drenering fra byggeår.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur som type thermomur i betong.

! TG 0 Terrenghold

Tilnærma flatt terreng.

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vatn- og avløpsledninger er ikke vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Loft	44			44		
Etasje	102			102	6	
Underetasje	94			94		
SUM	240				6	
SUM BRA	240					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Loftstue		
Etasje	Bad , Entré , Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken		
Underetasje	Gang , Teknisk rom , Bod , Kjellerstue , Bad , Vaskerom		

Kommentar

Tomta var dekket av snø på befaringstidspunktet, det er derfor ikke mulig å måle opp evt. markterrasser o.l

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: På loftet er det etablert toalettrom på rom innteikna som bod.

I kjeller er rom innteikna som trimrom innreda som tv-stove. Her er det også etablert dør og trapp opp på utside.

Det foreligger ferdigattest.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Innreda tv-rom i kjeller har ikke vindauge.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	216	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2023	Dag Henning Hove	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	19	167		0	1155.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rindabakkane 4

Hjemmelshaver

Jens Nesse AS, Damli Tone AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flott fritidsbustad plassert i Hodlekve, her er det svært kort veg til både langrenn og skitrek. Det betyr at ein kan spenne på seg skia utanfor døra om ein skal gå langrenn, stå i trekket eller gå topptur.

Hodlekve er også eit flott område på sommaren med fine fjellturar like i nærområdet.

Sogndal sentrum ligg ca 15 minuttar unna med bil. Her finn ein det meste av tilbud ein treng som butikkar, restauranter, treningscenter osv..

Fritidsbustaden er plassert med flott utsikt over landskapet.

Adkomstvei

Avkøyring frå privat veg

Tilknytning vann

Fritidsbustaden er tilknytta offentleg vannforsyning.

Tilknytning avløp

Fritidsbustaden er tilknytta offentleg avløpsanlegg.

Regulering

Eigedomen ligg i eit område regulert til fritidsbustadbustader m.m

Om tomten

Stor og relativt flat tomt med romsleg innkøyring og god plass for parkering.

Tomta er dekkja av snø på befaringsstidspunktet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
250 000	2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende forsikring.				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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.
- **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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vend du lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SB1045>

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