

Tilstandsrapport

NITO

📍 Alfred Skaiåsveg 28, 4735 EVJE

📖 EVJE OG HORNNES kommune

gnr. 5, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 305 m² BRA-i: 305 m²



Befaringsdato: 06.03.2025

Rapportdato: 14.03.2025

Oppdragsnr.: 20127-1796

Referansenummer: GU7274

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Sertifisert Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Nils Gjermund
Østerhus



NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

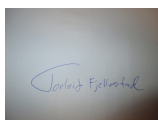
Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.

Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kompetansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med utleiedel - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tekking på opprinnelig del og noe eldre tilbygg ble byttet i samband med siste tilbygget i 2015.
Takrenner og nedløp av stål som er blitt skiftet ut i samband med ny taktekking.
Opprinnelig del er ført opp i datidens reisverk. Tilbygget deler har vanlig bindingsverk og hele bygget er blitt kledd på nytt med liggende royalimpregnert dobbelfals kledning med tilhørende belistninger.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
Takkonstruksjonen over opprinnelig del har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Osb plater på tilbygget kvist.
Kaldtloftet over opprinnelig del ble vurdert og knekott på sidene.
Det meste av tilbygget deler er en lukket takkonstruksjon som ikke er synlig for vurdering.
De fleste vinduer er blitt byttet i samband med siste tilbygget i 2015 og er av pvc type sidehengslet med luftestilling i toppen.
Noen med fast karm. Et trevindu av type toppsving på soverommet i utleiedel.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse vinduer.
Eldre topphengslet vinduer i grovkjeller.
Hoveddør med glass. Er samme type dør til utleiedelen.
Balkongdør av pvc i stue hoveddelen og en balkongdør av tre med høy brystning i utleiedelen.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.
Eldre ytterdør med glass i trappegang til ene krypkjeller.
Veranda ut i fra stue i hoveddelen med støpt dekke og smijensrekkverk. Større terrasse ved utleiedelen på to sider av tilbygget.
Normalt vedlikehold må beregnes på veranda og terrasse med tilhørende deler.
Støpt trapp til veranda i fra have. To trapper med stålrister til inngangsparti hoved og utleiedel.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv, gulvbelegg, laminat og parkett.
Himling: Himlingsplater, malt slett og MDF panel.
Vegger: Malt tapet og panelingsplater.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med underliggende furugulv i hoveddelen og plattformgulv i utleiedelen.
Underliggende stubbloft i to krypkjellere er vurdert og funnet i orden.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eldre opprinnelig teglsteinspipe i hoveddelen. Vedovn i hall og stue.
Sotluke i grovkjeller. Står en eldre vedovn i gangen på loftet som ikke har vært i bruk på mange år i følge eier.
Utleiedelen har isolert stålpipeline og vedovn i stue.
Er en grovkjeller under opprinnelig del med synlige pusset murvegger.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør

hulltaking unødvendig.

Det må nevnes at det var lagret større mengder med ting på befaringen.
Tilbygget del har to krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv. Noe synlig fjell i den ene krypkjeller og den andre er oppfylt med pukk.
Eldre opprinnelig sving trapp til loftet i hoveddelen og en eldre kjellertrapp.
Nyere trapp med tette opptrinn til loftet i utleiedelen.
Ingen merknader til denne.
Eldre finerdører og noen med glass i hoveddelen er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.
Nyere formpresset innerdører med fire spegler i utleiedelen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i utleiedelen:
Overflater i fra 2015.
Våtromsplater på vegger og MDF panel i himling.
Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra underliggende himling (stubbloft) i krypkjeller, uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom i hoveddelen:
Ble oppgradert i 2015 i følge eier.
Våtromsplater på vegger og takesplater i himling.
Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte i ytterveggen for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra gangen, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hoveddelen:
Gulvbelegg, malte slette vegger, takesplater i himling og fliser over kjøkkenbenken.
Eldre innredning med hetre fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Utleiedelen:

Laminatgulv, panelingsplater på vegger og MDF panel i himling.
Innredning med slette fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:
Gulvbelegg, malte slette vegger og himling.
Vvs utstyr er funnet i bra stand og det er en ovn på veggen for oppvarming av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med åpne koblinger (uten fordelerskap) til utleiedel, som er plassert i ene krypkjeller. Er også samme opplegg til bad i hoveddelen med åpne koblinger i ene boden i grovkjeller.

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe til kjøkken og toalettrom i hoveddelen.

Det er avløpsrør av plast i hele utleiedelen og deler av hoveddelen.

Det er noe avløpsrør av støpejern i grovkjeller til hoveddelen.

Hele boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe i stue hoveddelen og utleiedelen.

Varmtvannstanker er på ca. 200 liter og er plassert i grovkjeller til hoveddelen og i ene krypkjeller til utleiedelen.

Sikringsskapet for hoveddelen er plassert i gangen på loftet og i hall til utleiedelen. Deler av noe eldre anlegg ble fornyet/oppgradert i samband med tilbygget i 2015 og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. gjelder både hoveddelen og utleiedelen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Noe synlig fjell i ene krypkjeller.

Dreneringen er mest sannsynlig i fra byggeåret i rundt opprinnelig del og er ikke synlig for vurdering.

Grunnmur av tykke sementblokker i rundt opprinnelig del og antar at det er støpte stripefundamenter under denne grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Grunnmur i rundt tilbygget i fra 1979 er ført opp av lettkinkerblokker av type leca.

Støpt grunnmur i rundt tilbygget i fra 2015.

Skråned tomt i rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL)

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

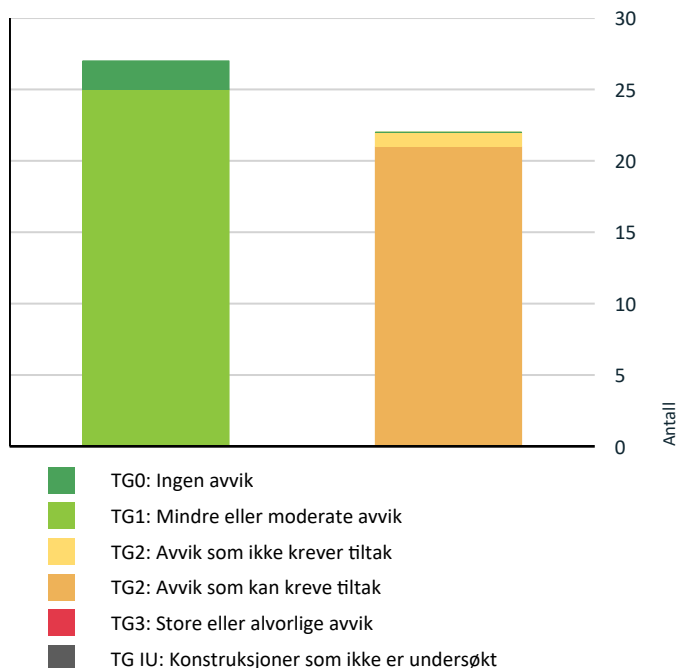
Enebolig med utleiedel

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

Dette gjelder tilbygget deler. Ingen plantegninger i kommune sitt arkiv av opprinnelig del.

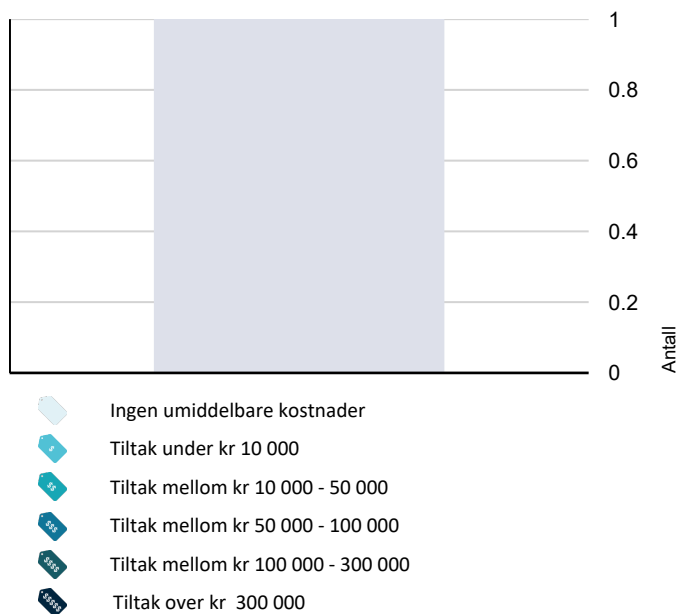
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleiedel

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hoved (Hoveddelen) > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Hoved (Hoveddelen) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hoved (Utleiedel) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved (Utleiedel) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UMLEIEDEL

Byggeår
1963

Kommentar
Opprinnelig del.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg	Tilbygg. Oppgradert i samband med tilbygg i 2014
2015	Tilbygg	Utleiedel
2015	Modernisering	Utvendig hoveddelen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tekking på opprinnelig del og noe eldre tilbygg ble byttet i samband med siste tilbygget i 2015.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål som er blitt skiftet ut i samband med ny taktekking.

Veggkonstruksjon

Opprinnelig del er ført opp i datidens reisverk. Tilbygget deler har vanlig bindingsverk og hele bygget er blitt kledd på nytt med liggende royalimpregneret dobbelfals kledning med tilhørende belistninger.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen over opprinnelig del har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Osb plater på tilbygget kvist.
Kaldtloftet over opprinnelig del ble vurdert og knekott på sidene.
Det meste av tilbygget deler er en lukket takkonstruksjon som ikke er synlig for vurdering.

Vinduer

De fleste vinduer er blitt byttet i samband med siste tilbygget i 2015 og er av pvc type sidehengslet med luftestilling i toppen. Noen med fast karm. Et trevindu av type toppsving på soverommet i utleiedel.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse vinduer.

Vinduer - 2

Eldre topphengslet vinduer i grovkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

En del vedlikehold må beregnes på disse vinduer med utskiftning på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

TG 1 Dører

Hoveddør med glass. Er samme type dør til utleiedelen.

Balkongdør av pvc i stue hoveddelen og en balkongdør av tre med høy brystning i utleiedelen.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.

TG 2 Dører - 2

Eldre ytterdør med glass i trappegang til ene krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Denne dørreren bærer en del preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe vedlikehold må beregnes på denne ytterdøren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ut i fra stue i hoveddelen med støpt dekke og smijernsrekkverk. Større terrasse ved utleiedelen på to sider av tilbygget.

Normalt vedlikehold må beregnes på veranda og terrasse med tilhørende deler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Støpt trapp til veranda i fra have. To trapper med stålrister til inngangsparti hoved og utleiedel.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Furugulv, gulvbelegg, laminat og parkett.

Himling: Himlingsplater, malt slett og mdf panel.

Vegger: Malt tapet og panelingsplater.

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med underliggende furugulv i hoveddelen og plattformgulv i utleiedelen.

Underliggende stubbloft i to krypkjellere er vurdert og funnet i orden.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder i stue og loft opprinnelig del.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Rommene fungerer med dette avviket.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Eldre opprinnelig teglsteinspipe i hoveddelen. Vedovn i hall og stue. Sotluke i grovkjeller. Står en eldre vedovn i gangen på loftet som ikke har vært i bruk på mange år i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 1 Pipe og ildsted - 2

Utleiedelen har isolert stålpipes og vedovn i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Er en grovkjeller under opprinnelig del med synlige pusset murvegger. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det må nevnes at det var lagret større mengder med ting på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktspærre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet. Kan også være noe aldring/slitasje på dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at ikke grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret. Fungerer greit med dagens bruk som en grovkjeller.

TG 2 Kryp kjeller

Tilbygget del har to krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv. Noe synlig fjell i den ene krypkjeller og den andre er oppfylt med pukk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen fuktspærre på bakken som gjør at det alltid vil komme opp noe jordfuktighet og innsig av fuktighet ved større nedbørsmengder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

En må følge med på tilstand i slike rom ved jevne mellomrom. Anbefaler at en fuktsperre blir lagt ut. På generelt grunnlag vil jeg nevne at det ikke må lagres organsike materialer i slike rom.

TG 2 Innvendige trapper

Eldre opprinnelig sving trapp til loftet i hoveddelen og en eldre kjellertrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige trapper - 2

Nyere trapp med tette opptrinn til loftet i utleiedelen.
Ingen merknader til denne.

TG 1 Innvendige dører

Eldre finerdører og noen med glass i hoveddelen er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.
Nyere formpresset innerdører med fire spegler i utleiedelen.

VÅTROM

HOVED (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og mdf panel i himling.

HOVED (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

HOVED (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett.

HOVED (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

HOVED (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen for ventilasjon av rommet.

HOVED (UTLEIEDEL) > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra underliggende himling (stubbloft) i krypkjeller, uten å påvise unormale forhold.

LOFT (HOVEDDELEN) > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og takessplater i himling.

LOFT (HOVEDDELEN) > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Noe mindre fall ved selve sluke. Ellers tilnærmet flatt gulv

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

LOFT (HOVEDDELEN) > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett.

LOFT (HOVEDDELEN) > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

LOFT (HOVEDDELEN) > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i ytterveggen for ventilasjon av rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LOFT (HOVEDDELEN) > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i fra gangen, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVED (HOVEDDELEN) > KJØKKEN

Overflater og innredning

Gulvbelegg, malte slette vegger, takessplater i himling og fliser over kjøkkenbenken.
Eldre innredning med hetre fronter.

Vurdering av avvik:

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

En god del slitasje på enkelte fronter og en eldre fuktskade i benkeskap under vask.(ingen fukt i benkeskapet på befaringen)

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

HOVED (HOVEDDELEN) > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

HOVED (UTLEIEDEL) > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Laminatgulv, panelingsplater på vegger og mdf panel i himling.
Innredning med slette fronter.

Vurdering av avvik:

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

En god del merker i benkeplater og panelingsplater har lett for å svelle ved kjøkkenbenken ved kontakt med noe fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

HOVED (UTLEIEDEL) > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

HOVED (HOVEDDELEN) > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Gulvbelegg, malte slette vegger og himling.
Vvs utstyr er funnet i bra stand og det er en ovn på veggen for oppvarming av rommet.

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.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

ⓘ TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med åpne koblinger (uten fordelerskap) til utleiedel, som er plassert i ene krypkjeller. Er også samme opplegg til bad i hoveddelen med åpne koblinger i ene boden i grovkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

ⓘ TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe til kjøkken og toalettrom i hoveddelen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

ⓘ TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i hele utleiedelen og deler av hoveddelen.

ⓘ TG 2 Avløpsrør - 2

Det er noe avløpsrør av støpejern i grovkjeller til hoveddelen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Hele boligen har naturlig ventilasjon.

ⓘ TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue hoveddelen og utleiedelen.

ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanker er på ca. 200 liter og er plassert i grovkjeller til hoveddelen og i ene krypkjeller til utleiedelen.

ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskapet for hoveddelen er plassert i gangen på loftet og i hall til utleiedelen. Deler av noe eldre anlegg ble fornyet/oppgradert i samband med tilbygget i 2015 og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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.

Byggeåret 1963.

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

I samband med siste tilbygget i 2015.

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, brannpilløp 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 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?

Ja En gjennomgang av noe eldre anlegg i hoveddelen av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. gjelder både hoveddelen og utleiedelen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Noe synlig fjell i ene krypkjeller.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er mest sannsynlig i fra byggeåret i rundt opprinnelig del og er ikke synlig for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av tykke sementblokker i rundt opprinnelig del og antar at det er støpte stripefundamenter under denne grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Grunnmur i rundt tilbygget i fra 1979 er ført opp av lettinkerblokker av type leca.

Støpt grunnmur i rundt tilbygget i fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

En sprekk i grunnmur opprinnelig del ved kjellertrapp ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen ting tyder på at det nå skal være noen bevegelser i denne sprekken.

TG 0 Terrengforhold

Skråned tomt i rundt boligen.

Tilstandsrapport

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

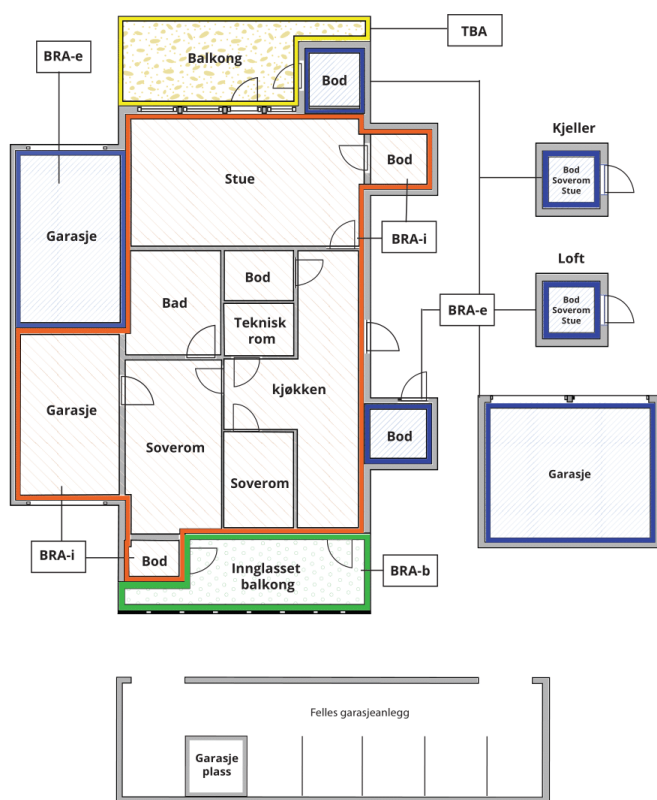
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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 med utleiedel

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hoved (Hoveddelen)	73			73	7		73
Hoved (Utleiedel)	67			67	35		67
Loft (Hoveddelen)	66			66			66
Loft (Utleiedel)	30			30		5	35
Kjeller (Hoveddelen)	69			69			69
SUM	305				42	5	310
SUM BRA	305						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved (Hoveddelen)	Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Trapperom, Toalettrom		
Hoved (Utleiedel)	Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom		
Loft (Hoveddelen)	Gang, Bad/vaskerom, Kontor, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Loft (Utleiedel)	Gang, Soverom, Soverom 2		
Kjeller (Hoveddelen)	Lagerrom, Lagerrom 2, Lagerrom 3, Lagerrom 4, Lagerrom 5, Bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dette gjelder tilbygget deler. Ingen plantegninger i kommune sitt arkiv av opprinnelig del.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med utleiedel	236	69

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Torleif Fjellestad	Takstingenør
	Nils Gjermud Østerhus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	5	92		0	1186.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Alfred Skaiåsveg 28							
Hjemmelshaver Østerhus Ragnhild Hommen							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2001	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	12.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Plantegninger av opprinnelig del	Finnes ikke		Nei
Tegninger	02.05.1978	Første tilbygget.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	27.05.2014	Andre tilbygg. (Utleiedel)	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)