

Tilstandsrapport



Enebolig



Bakken 14, 4440 TONSTAD



SIRDAL kommune



gnr. 36, bnr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 01.08.2025

Rapportdato: 11.08.2025

Oppdragsnr.: 21715-1017

Referansenummer: HL3293

Autorisert foretak: OMLIE TAKST OG KONSULT AS

Vår ref:



OMLIE
TAKST & KONSULT

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Kenneth Omlie", written over a white rectangular background.

Kenneth Omlie

Omlietakst@gmail.com

405 14 150

OMLIE
TAKST & KONSULT

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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Den vurderte boligen fremstår i normal god stand for alderen. Vurderte bygningsdeler er uten større skader og avvik har i hovedsak årsak i normal elde, utførelse eller avvik fra referansenivå etter forskrift til avhendingsloven med henvisning til NS 3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig». Boligen er vurdert med tilstandsgrad på ulike punkter, og antall t ilstandsgrader med ulik karakter står oppført under "sammendrag av boligens tilstand", hvor også betydningen av de ulike tilstandsgrader er nærmere beskrevet.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i plast. Takrenner er ikke funksjonstestet. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende kledning i gavl. Boligen har kledning av varierende alder og framstår hovedsakelig i god stand. Boligen har takkonstruksjon i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i 1 etasje er fra 2002 Vinduer i kjeller er fra 2007 Vinduer fremstår i god stand. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Terrasse i trekonstruksjoner med tekke av malt glassfiber. Eiendommen har flere utvendig trapper. Det er hovedsakelig bruk av støpte trapper med tekke av skifter. Trapp i trekonstruksjon til terrassen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, skifer og fliser. Veggene har tapet, malte plater og skifer. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Boligen har normal slitasje ihht ader. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Støpt plate mot mark i kjeller. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har vedovn i 1 etasje. Gulvet har parkett og skifer. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Det er opplyst at badet ble pusset opp i 2003. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt.

Fall mot sluk er målt til 0.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det ble ikke påvist inspeksjonsluke under badekar. området under karet, samt eventuell sluk er ikke undersøkt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk via ventil i vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Ved bruk av veggdektektor ble det påvist strøm og fare for hullboring.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom..

Vaskerom

Vaskerommet er ikke bygget som våtrom med mebranløsning på vegger og gulv.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mot terreng..

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Kjøkkenet er over 20 år gammelt, hvilket er vesentlig over forventet teknisk levetid for enkelte komponenter (typisk 15–20 år for kjøkkeninnredning, kortere for hvitevarer). Selv om det fremstår godt vedlikeholdt, må kjøper forvente økt vedlikeholdsbehov og eventuelle utskiftninger av deler/utstyr i nær fremtid. Det er ikke observert avvik fra gjeldende krav i byggteknisk forskrift på tidspunktet for oppføring.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Hjemmelshaver opplyser at vann ble byttet i 2003 og 2009. Boligen har to vannfordelingsskap. Ett i vaskerommet og ett i soverom. Vannfordelingsskap i soverom har dreneringsrør, hjemmelshaver opplyser at røret ledes ut utløp ved toalettet i tilstøtende bad.

Vannskap i vaskerom har ikke egen drenering, men det er tilrettelagt for drenasje til sluk via trekkerør.
Hjemmelshaver opplyser at avløpsrør er byttet i 2003 og 2009. Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i kjellerstue.

Beskrivelse av eiendommen

Varmepumpen er ikke funksjonstestet.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Hjemmelshaver opplyser: Alt av elektrisk anlegg ble lagt opp nytt i 1 etasje i 2003 og kjeller 2009.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn
Dreneringen er fra 1967.
Bygningen har betonggrunnmur.
Eventuelt fundament under bakkenivå er ikke undersøkt. Deler av grunnmur er under bakkenivå.
Undersøkelser er derav ikke mulig.

Forstøtningsmurer er av naturstein, skiferkledd betong og tre konstruksjon.
Tilbakefylling, fuktsikring og sprekkdannelser og "ikke tilgjengelige områder" er ikke undersøkt.
Tomten ligger i skrånet terreng.
Det er terrengfall mot bygning.
Tunets overflate har fall mot bygning, men med sluk. I følge hjemmelshaver er sluket tilknyttet rør til spredegrøft.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

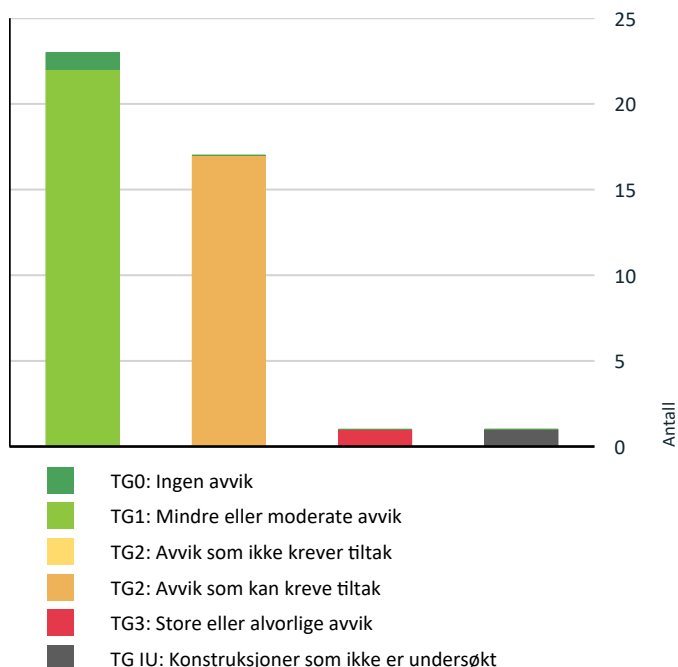
Enebolig

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

Det er foretatt endringer på bad/soverom i kjeller.
Det kan være andre avvik fra omsøkte tegninger og dagens bruk.

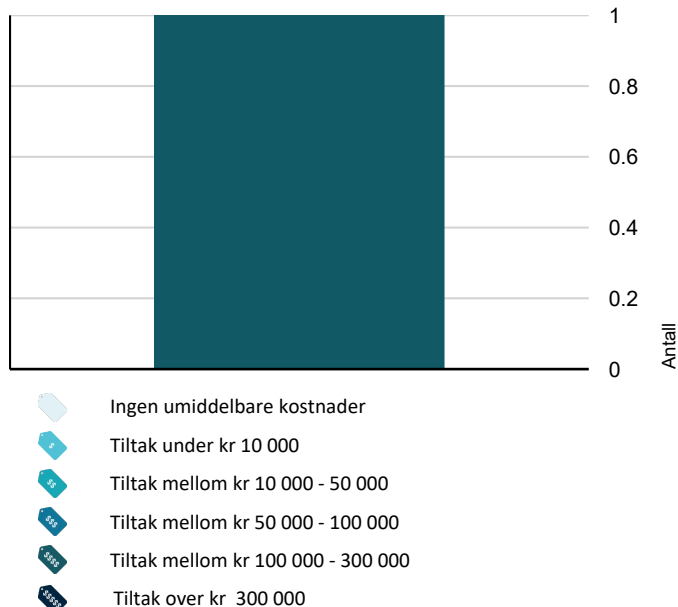
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Opplysninger om alder på bygningsdeler er opplyst av eier.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1967

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er observert skader på undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



Bildet viser løs sutaksplate i undertaket

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Takrenner er ikke funksjonstestet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Liggende kledning i gavl.

Boligen har kledning av varierende alder og framstår hovedsakelig i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Kledningen er montert på horisontal lekt mot vindspærre og musetetting er stedvis foretatt med "lusing". Denne løsningen kan gi begrenset lufting av kledningen.
- Det er observert litt mykt treverk, stedvis på nederste del av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foretas lokal utbedring, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Bildet viser ndersiden av stående kledning. Det er musetettet med lusing. Stuen på kledningen er ikke malt, tedvis noe mykt treverk.

Tilstandsrapport



Boligen har bruk av stående og liggende kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har takkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Etasjeskillet mellom kaldloftet og 1 etasje er dårlig isolert. Stedvis mangler det isolasjon.

Det er etterisolert i raften. Dette begrenser luftingen av kaldloftet. En ventil i gavl er tettet igjen.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det anbefales utbedring av ventilasjon og isolasjon på kaldloftet.



Bildet viser isolasjon i raft, mangelfull isolasjon og åpen bokst til spotlight.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer i 1 etasje er fra 2002

Vinduer i kjeller er fra 2007

Vinduer fremstår i god stand.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjoner med tekke av malt glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Kledningen går noe langt ned mot terrassedekket.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Eiendommen har flere utvendig trapper.
Det er hovedsakelig bruk av støpte trapper med tekke av skifter.
Trapp i trekonstruksjon til terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp i trekonstruksjon har råteskader i trinn.
Rekkverk i trapp til kjeller er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rådet treverk byttes og rekkverk ferdigstilles.



Trapp til terrassen

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, skifer og fliser.
Veggene har tapet, malte plater og skifer.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Boligen har normal slitasje ihht ader.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Støpt plate mot mark i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er observert noe knirk.
Mangelfull isolasjon i etasjeskillere mot kaldloft

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ettersyn av dampspærre og isolering av etasjeskillet mot kaldloft.

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

Boligen har pipe fra byggeår.
Det er etablert vedovn i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er feiervesenet i kommunen som er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

Denne rapport gir en enkle vurdering av piper og ildsteder.
Utvidet kontroll bør derfor utføres av feiervesenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvidet kontroll bør utføres av feiervesenet.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må utbedringer foretas, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Vedovn i 1 etasje



Pipen på kaldloftet.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet har parkett og skifer.
Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.



Bilder viser fuktsøk i vegg mot terreng foretatt i vaskerom.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

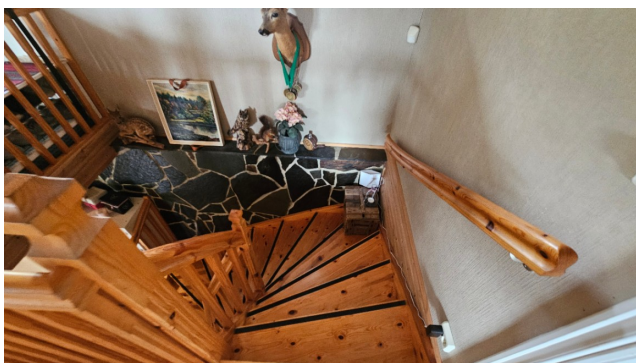
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper bør monteres i trapp.



Det er ikke montert håndløper på skifervegg.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



I kjelleren er det en fyllingsdør i heltre.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Det er opplyst at badet ble pusset opp i 2003. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003

Kilde: Kontaktperson



1 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluket i dusjsonen er avgrenset fra resten av gulvet med kantlist på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det ble ikke påvist inspeksjonsluke under badekar. området under karet, samt eventuell sluk er ikke undersøkt.

Årstall: 2003 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2003 Kilde: Kontaktperson

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via ventil i vegg.

Årstall: 2003 Kilde: Kontaktperson

1 ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Ved bruk av veggdektekor ble det påvist strøm og fare for hullboring.



Bildet viser bruk av vegg detektor.

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson



KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom..

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet er innredet og benyttes som vaskerom, men er ikke bygget som våtrom.

Det er ikke etablert fuktsikring/membraner i gulv og vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mot terreng..

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Kjøkkenet er over 20 år gammelt, hvilket er vesentlig over forventet teknisk levetid for enkelte komponenter (typisk 15–20 år for kjøkkeninnredning, kortere for hvitevarer). Selv om det fremstår godt vedlikeholdt, må kjøper forvente økt vedlikeholdsbehov og eventuelle utskiftninger av deler/utstyr i nær fremtid. Det er ikke observert avvik fra gjeldende krav i byggt teknisk forskrift på tidspunktet for oppføring.

Årstall: 2003 Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Hjemmelshaver opplyser at vann ble byttet i 2003 og 2009.
Boligen har to vannfordelingsskap. Ett i vaskerommet og ett i soverom.
Vannfordelingsskap i soverom har dreneringsrør, hjemmelshaver opplyser at røret ledes ut utløp ved toalettet i tilstøtende bad.

Vannskap i vaskerom har ikke egen drenering, men det er tilrettelagt for drenasje til sluk via trekkerør.

Årstall: 2003 **Kilde:** Kontaktperson

! TG 1 Avløpsrør

Hjemmelshaver opplyser at avløpsrør er byttet i 2003 og 2009.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i kjellerstue.
Varmepumpen er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Hjemmelshaver opplyser: Alt av elektrisk anlegg ble lagt opp nytt i 1 etasje i 2003 og kjeller 2009.

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.
2003 Hjemmelshaver opplyser: Alt av elektrisk anlegg ble lagt opp nytt i 1 etasje i 2003 og kjeller 2009.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplysninger i følge eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Opplysninger i følge eier.
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 Opplysninger i følge eier.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger i følge eier.
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysninger i følge eier.

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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?
Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagkompetanse på elektriske anlegg. Ved eierskifte anbefales det derav el-kontroll etter NEK 405 2-3 avhending av bolig.

Hjemmelshaver opplyser at alt elektrisk anlegg i boligen er lagt opp i 2003 for 1 etasje og 2009 for kjeller. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på fuktsikring er overskredet

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Eventuelt fundament under bakkenivå er ikke undersøkt. Deler av grunnmur er under bakkenivå. Undersøkelser er derav ikke mulig.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein, skiferkledd betong og tre konstruksjon. Tilbakefylling, fuktsikring og sprekkdannelser og "ikke tilgjengelige områder" er ikke undersøkt.

Tilstandsrapport



! TG 2 Terrenghold

Tomten ligger i skrånet terreng.
Det er terrenfall mot bygning.
Tunets overflate har fall mot bygning, men med sluk. I følge hjemmelshaver er sluket tilknyttet rør til spredegrøft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen ligger i skrånet terreng med mulighet for tilsig i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punktet sees i sammenheng med fuktsikring og drenering rundt grunnmur.

Ved tilsig i grunn, eldre/dårlig drenering og fuktsikring kan det være økt risiko for vanninntrenging.



Bildet viser tun med fall mot bygning.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på private stikkledninger, eller ikke dokumentert skiftet etter etableringsår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er økt risiko for plutselige lekkasjer ved eldre stikkledninger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

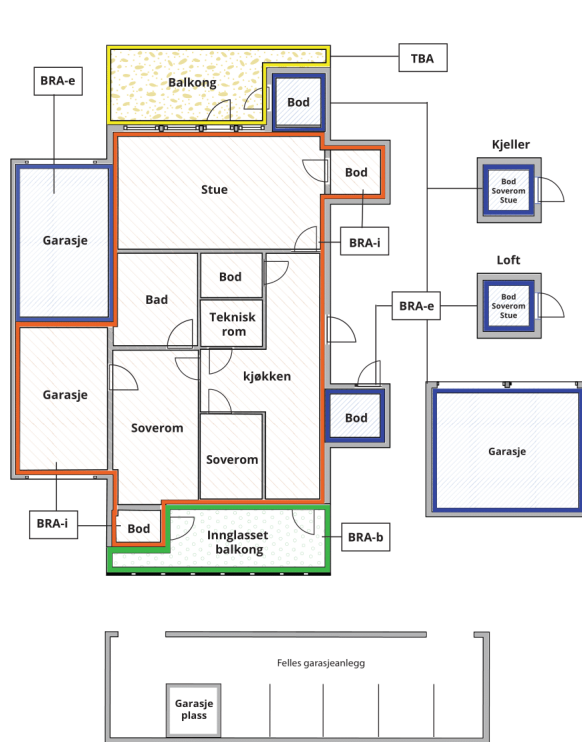
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	88			88	
Kjeller	80	21		101	
SUM	168	21			
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Kjøkken, Stue, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad		
Kjeller	Kjellerstue, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom	Garasje	

Kommentar

Deler av kjeller har takhøyde 210 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt endringer på bad/soverom i kjeller.

Det kan være andre avvik fra omsøkte tegninger og dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Boligen oppfølger krav til rømningsvei, men det opplyses at ett soverom i kjeller har to stk vinduer med lysåpning 60x60 cm.

Garasjen i boligen er ikke undersøkt om er gasstett.

Sommerstue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	25
SUM		12			25
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Garasje

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)				
Etasje		47		47			47
Loft		5		5		30	35
Kjeller		47		47			47
SUM		99				30	129
SUM BRA	99						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Annet	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden i kjeller er 218

Gulvareal loft garasje er omtrentlig oppmålt, avvik kan forekomme.

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	168	0
Sommerstue	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.8.2025	Kenneth Omlie	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4228 SIRDAL	36	74		0	1017.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bakken 14

Hjemmelshaver

Haukelid Endre Ræg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i opparbeidet boligfelt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.
Tomten er opparbeidet med tun og hage.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
630 000	2001

Bygninger på eiendommen

Sommerstue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Inngangsdøren til garasjen har skader.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	
2	11.08.2025	
3	15.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.