





# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Skograndveien 42, 7200 KYRKSÆTERØRA  
 HEIM kommune  
 # gnr. 62, bnr. 141, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m<sup>2</sup> BRA-i: 41 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.12.2024

Rapportdato: 23.12.2024

Oppdragsnr.: 20704-1483

Referansenummer: JB3306

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius  
Skålvik



MIDT NORSK  
TAKST AS

Medlem av  
  
Norsk takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

# Norsk takst

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



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

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

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

## MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



### Rapportansvarlig

*Svenn Marius Skålvik*

Svenn Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Leilighetshus med selveierleiligheter.

Leiligheten er plassert i kjeller og har bod i bakre del av kjeller.

Støpte gulv i kjeller og støpt grunnmur. Etasjeskiller av betong, betong/bindingsverk i i vegger som er kledd utvendig med stående og liggende kledning. Trevinduer med 2-lags glass. Saltak med ståplatetekking. Egen terrasse på terreng ved hovedinngang

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør. Terrasse bygd på terreng med impregnert terrassedekke.

I forbindelse med tilstandsvurdering av leilighet/boenheten er det etterspurt vedlikeholdsplaner for hele bygningsmassen, men selger er ikke kjent med at dette finnes.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte slette plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gulvet har laminat og har beleg. Veggene har malte plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill i innforet yttervegg mot ytre hjørne på soverom. Det er målt 12,6% og ingen forhøyde fuktavvik. Veggen er bygget opp med betong, grunnmursplast, luftespalte, 98 mm stenderverk/isolasjon dampspærre og panelplater. Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Belegg på gulv, våtromsplater på vegg og malt slett himling. Mekanisk avtrekk på vegg. 60 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lys, innsvingbare dusjdører, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder montert på vegg og vannfordelingskap.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, malte panelplater på vegg og malt slett himling. Panelovner på vegg. Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp og 1 ½ vask. Vannsikre plater på 1 vegg over benkeplate. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen. Integrrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøll/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på bad/vaskerom. I fordelerskap er hovedstoppekrane og vannstoppventil plassert. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu. Høix varmtvannstank som er på ca. 110 liter. Produksjonsår: 2021  
Plassering: Montert på vegg inne på bad/vaskerom  
Elektrisk tilkobling: Fast  
Felles sikringsskap er plassert i gang ved boder med hovedsikring på 25 AMP og AMS  
Strømmåler til hver enhet. Underfordeling er plassert i leiligheten med automatsikringer. Skjult anlegg. Installasjon av elanlegg skal være utført ifb. renovering 2021.  
Brannmelder på stue/kjøkken som er tilknyttet felles brannsentral i felles trapperom

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

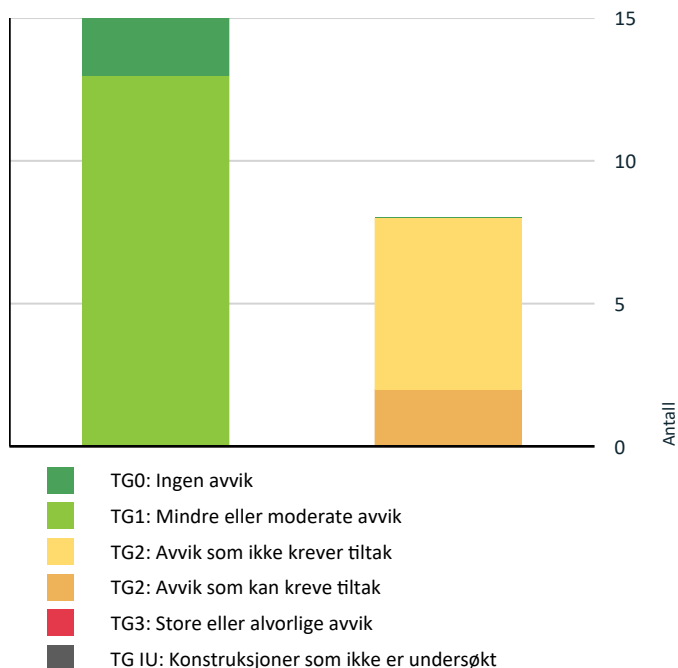
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Seksjonstegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 22.02.2021 og fulgte tilsendte kommunepakke.
- Vegg mellom entre og kjøkken er flyttet for å gi plass til større kjøkken. Ikke krav til å søke bruksendring.

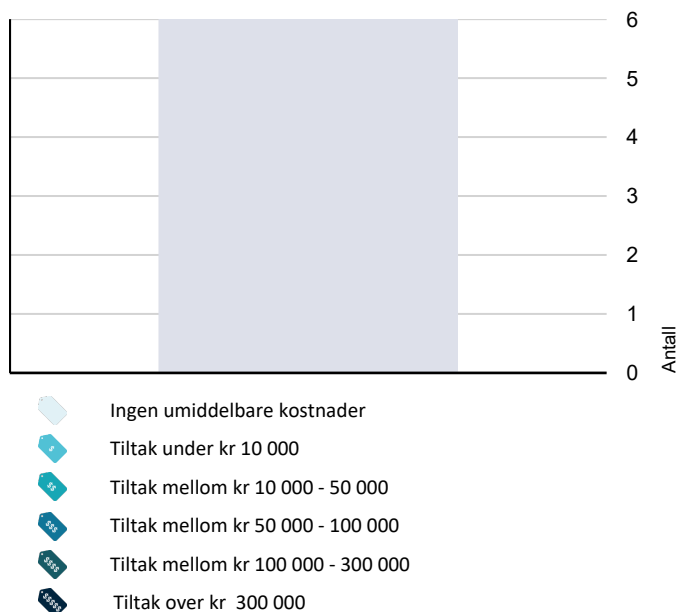
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
  - Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
  - Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
  - Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
  - Det er foretatt tilstandskontroll av dører, vindu, kryploft og balkong/veranda/terrasse som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leiligheten.
- Det er ikke foretatt tilstandskontroll av øvrige bygningsdeler som gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, vann/avløp, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft om ikke annet er nevnt.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
  - Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
  - Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
  - Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
  - Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
  - Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken/gang > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1975

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2021	Seksjonering	Seksjonsnummer 1 er opprettet i grunnboka 07.07.2021.
2021	Ombygging	Hele leiligheten er bygget opp og ferdigstilt 2021. Informasjon er hentet fra fra ferdigattest som fulgte kommunepakken.
2024	Modernisering	Utbedring av dørterskel bad inkl. fuging mot gulv. Innhentet sluttkontroll elektro, tettet brannskille mellom leilighet og felles gang ved boder. Faglært arbeid utført i regi av Sjøa Eiendom AS Dokumentasjon på utførte tiltak er tilsendt pr. epost. Det er også varslet at vindu på soverom, ny brannslukker skal monteres og ny platetopp vil bli montert før overtakelse.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Vindu på stue og soverom

### TG 1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.



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

# Tilstandsrapport

Terrasse bygd på terreng med impregnert terrassedekke.

## TG 2 Andre utvendige forhold

I forbindelse med tilstandsvurdering av leilighet/boenheten er det etterspurt vedlikeholdsplaner for hele bygningsmassen, men selger er ikke kjent med at dette finnes.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte slette plater.



Soverom



Stue mot soverom/bad



Stue sett fra gang

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Kjeller

- Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 12 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1. Over en avstand på 2 meter er det målt 12 mm fra senter av skillevegg mot bad til senter av yttervegg mot terreng uten vindu. TG 2

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

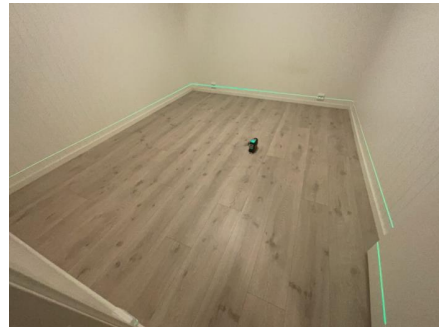
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kjeller

- Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 7 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



Kjeller

- Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 12 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1. Over en avstand på 2 meter er det målt 12 mm fra senter av skillevegg mot bad til senter av yttervegg mot terreng uten vindu. TG 2

## 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.
- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
    - I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
    - Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
- Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har malte plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill i innforet yttervegg mot ytre hjørne på soverom. Det er målt 12,6% og ingen forhøyde fuktavvik. Veggene er bygget opp med betong, grunnmursplast, luftespalte, 98 mm stenderverk/isolasjon dampspærre og panelplater.

**Vurdering av avvik:**

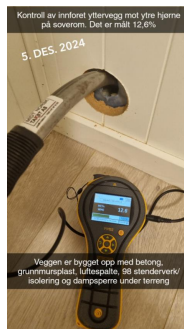
- Det er avvik:
  - Oppbygging av vegg med plastfolie gir økt fare for kondensering i kombinasjon isolasjonsmengde.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Ingen tiltak nødvendig ut fra det som er synlig på befaringsdagen inne i leiligheten. På utsiden av grunnmur bør det monteres klemlist på grunnmursplast.



Kontroll av bunnsvill i innført yttervegg mot ytre hjørne på soverom. Det er målt 12,6% og ingen forhøyde fuktavvik. Veggen er bygget opp med betong, grunnmursplast, luftespalte, 98 mm stenderverk/isolasjon, dampsperre og panelplater.

## TE 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



Dører til soverom og bad sett fra stue

## VÅTROM

### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv, våtromsplater på vegg og malt slett himling. Mekanisk avtrekk på vegg.

60 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lys, innsvingbare dusjdører, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder montert på vegg og vannfordelingskap.

### KJELLER > BAD/VASKEROM

## TE 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og malt slett himling.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mykfuge i våtsone er slitt

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

- Det bør byttes/utbedres mykfuge i overgang sokkellist/våtromsplater



Mykfuge i våtsone er slitt

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 29 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Lokalt fall i dusj.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

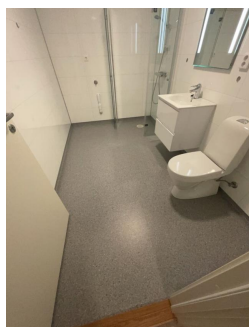
- Fall fra dør og 2 meter innover gulvet mot dusj er det målt en høydeforskjell på 8 mm og belegg er ikke ført opp ved dør. Fall er for lite i henhold til gjeldende krav i TEK 17. Det er fuget ved dørterskel som ekstra sikkerhet etter befaringen.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas utbedring av avviket.

- Etter befaringen er det det fuget ved dørterskel for å øke vannsikkerheten. Det er ikke behov for videre tiltak men vi anbefaler å være oppmerksom ved bruk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Oversikt

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er ført ned under skrudd klemring i sluk.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG1 Sanitærutstyr og innredning

60 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lys, innsvingbare dusjdører, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder montert på vegg og vannfordelingskap.



Oversikt innredning



Anbefaler å montere mykfuge i overgang vegg og servant.



Bunnlister på dører er demontert, anbefaler å montere disse for å unngå vannøyl utenfor dusjsonen

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. Åpningsvindu med ventil. Tilluft under dør.

# Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekksvifte på vegg og åpningsvindu med ventil

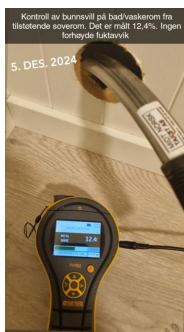


Flat terskel med tilluft er montert etter befaringen. Det ble da også fuget mellom belegget og dørterskel for å bedre vannsikkerheten.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom, det er målt 12,4%. Ingen forhøyde fuktavvik. Fuktkontroll mot våtsone i dusj er ikke mulig grunnet yttervegg og betongvegg mot bod.



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom, det er målt 12,4%. Ingen forhøyde fuktavvik.

## KJØKKEN

## KJELLER > STUE/KJØKKEN/GANG

### TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv, malte panelplater på vegg og malt slett himling. Panelovner på vegg.

Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp og 1 ½ vask. Vannsikre plater på 1 vegg over benkeplate. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjølfrysenskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sprekk på induksjonstopp på fremre hjørne

#### Konsekvens/tiltak

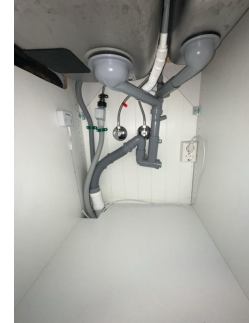
- Tiltak:
- Det er bestilt ny induksjonstopp som byttes før overtakelse

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Det er anbefalt å få montert vannsikker plate på vegg ved vaskeum og mykfyge mot benkeplate. Sprekk



Det er montert vannføler i benkeskap under vask mot gulv ved oppvaskmaskin som sikring for evt. lekkasje



Sprekk på fremre hjørne av induksjonstopp

## KJELLER > STUE/KJØKKEN/GANG

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på bad/vaskerom. I fordelerskap er hovedstoppekrane og vannstoppventil plassert.

# Tilstandsrapport



Rørfordelerskap



Kursfortegnelse

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu.

## TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 110 liter.

Produksjonsår: 2021

Plassering: Montert på vegg inne på bad/vaskerom

Elektrisk tilkobling: Fast

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



## 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 bygningsakkyndig 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.*

Felles sikringskap er plassert i gang ved boder med hovedsikring på 25 AMP og AMS Strømmåler til hver enhet. Underfordeling er plassert i leiligheten med automatsikringer. Skjult anlegg. Installasjon av elanlegg skal være utført ifb. renovering 2021.

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

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2021 Ny installasjon ved reovering i 2021**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Hallan Elektro AS har utført installasjonen**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
- Det er lagt frem sluttkontroll for arbeid utført av Hallan Elektro AS datert 20.07.2021.  
- Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på [www.boligmappa.no](http://www.boligmappa.no). Det ble ikke fremlagt noe på befaringsdagen. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.  
- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:  
**Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

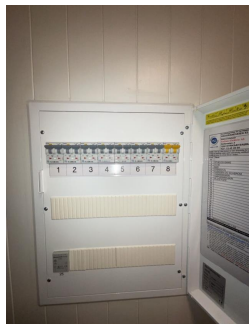
## Generell kommentar

- Ut fra fremlagte sluttkontroll vurderes det ikke å være behov for ytterligere kontroll a anlegget ut fra det som er synlig på befaringsdagen.  
- TG 2 er gitt pga. siden det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider (samsvarserklæring) på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



Sikringsskap i leiligheten



Kursfortegnelse

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Brannmelder på stue/kjøkken som er tilknyttet felles brannsentral i felles trapperom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei Det er bekreftet at det monteres ny brannslukker før overtakelse. Avviket er lukket som følge av bekreftelse.**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei Informasjon:**

**Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:**

- A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett**
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)**
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter( A eller AB merking)**
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)**
- E) Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet**

**Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei Informasjon:**

**Oppfyll kravene til brannvarsling**

**Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Tilstandsrapport



Brannmelder på stue



Elotecniq avstillingsbryter gir deg kontroll over selvforskyldte alarmer, slik at stekeos og lignende ikke utløser full alarm med påfølgende evakuering og utrykning. Med Elotecniq lokal avstillingsknapp kan du stoppe uønskede brannalarmer.



Felles brannsentral i felles gang ved hovedinngang

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

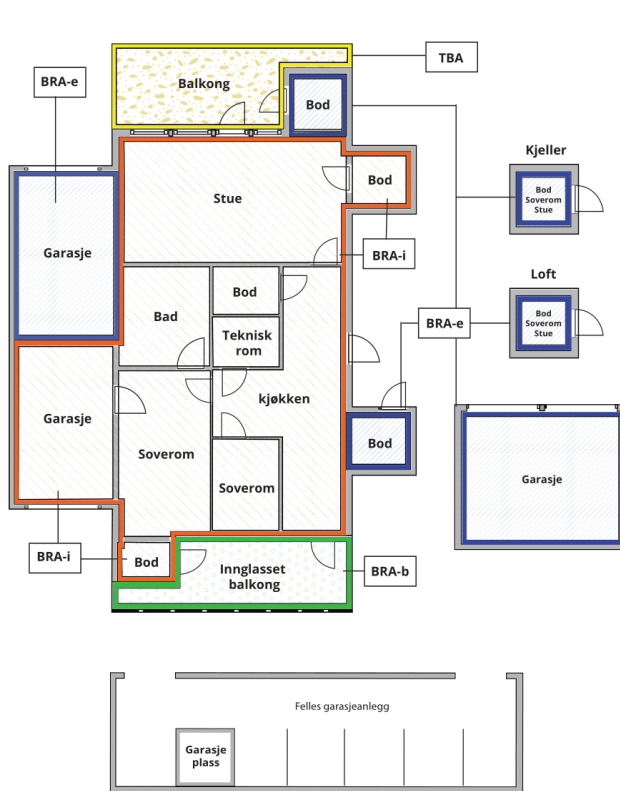
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	41	9		50	6
<b>SUM</b>	<b>41</b>	<b>9</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>50</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Stue/kjøkken/gang, Bad/vaskerom , Soverom	Bod NR. 1	

### Kommentar

- Åpent areal (TBA): Kjeller/underetasje: Terrasse på bakkeplan ved hovedinngang til bygget.
- 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- Seksjonstegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 22.02.2021 og fulgte tilsendte kommunepakke.
  - Vegg mellom entre og kjøkken er flyttet for å gi plass til større kjøkken. Ikke krav til å søke bruksendring.

#### 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

*Kommentar:* Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* - Etter befaringen er det bestilt nytt vindu som skal byttes på soverom for å ivareta rømningsikkerheten for leiligheten, byttes så snart vinduet er produsert.

Avvik anmerket under befaringen.

- Vindu i kjeller har karmåpning på 1233x675 mm med toppsvingvindu som reduserer åpningen til det halve slik at vinduene ikke er godkjent til rømning. Vinduene er plassert med en høyde på ca. 145 cm fra gulv.

Det må byttes vindu som er godkjent for rømning for at leiligheten skal kunne ivareta kravet til sikker rømning

Info:

Det er krav til godkjent rømningsvei for oppholdsrom eller soverom.

Et rømningsvindu må være så stort at summen av lengde og bredde på vinduet er minst 150 cm. I tillegg må det være

minst 50 cm bredt og 60 cm høyt. Det må kunne åpnes og det må være praktisk mulig å komme seg ut gjennom vinduet.  
Avstand fra golv til underkant av vindusåpningen bør være maksimalt 1,0 m med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

## 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)
Boligbygg med flere boenheter	41	0

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

- Utover overnevnte areal er det 1 bod som tilhører leiligheten. Bodene er på 8,6 m<sup>2</sup> og merket med NR. 1 på døra.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2024	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	62	141		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skograndveien 42

### Hjemmelshaver

Rostimo Eiendom AS

## Siste hjemmelsovergang

År  
2022

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.11.2024	Tilsendt av megler. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den	Gjennomgått	3	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	29.11.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	24	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringdagen	07.12.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	2	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	07.12.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	3	Ja
Forenklet energiattest	07.12.2024	Utarbeidet av takstingeniør. Det er benyttet byggeår 2021 siden leiligheten er oppbygget da.	Gjennomgått	6	Ja
Sluttkontroll Hallan Elektro AS	20.07.2021	Tilsendt av selger	Gjennomgått	2	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JB3306>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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