

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Furestøylslui 12, 4748 RYSSTAD
 VALLE kommune
 gnr. 62, bnr. 405

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 20281-1796

Referansenummer: GQ6974

Autorisert foretak: Byggmester Erling Eliassen AS

Sertifisert Takstingeniør: Erling Eliassen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester Erling Eliassen AS

Rapportansvarlig

Erling Eliassen

Uavhengig Takstingeniør

post@erlingeliassen.no

995 10 123



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en moderne fritidsbolig oppført i laft i 2016, over to plan, med frittstående garasje. Planløsningen er som følger:

1. etasje: Stue/ kjøkken, bad, vaskerom, 2 stk soverom, hall, gang
2 stk. boder.

2. etasje: Loftstue, bad, 2 soverom og gang.

Boligen fremstår med gjennomgående god standard og utførelse. Innvendige overflater er preget av moderne material- og fargevalg. Den tekniske tilstanden vurderes som normalt god, sett i lys av byggets alder. Enkelte mindre avvik er beskrevet i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

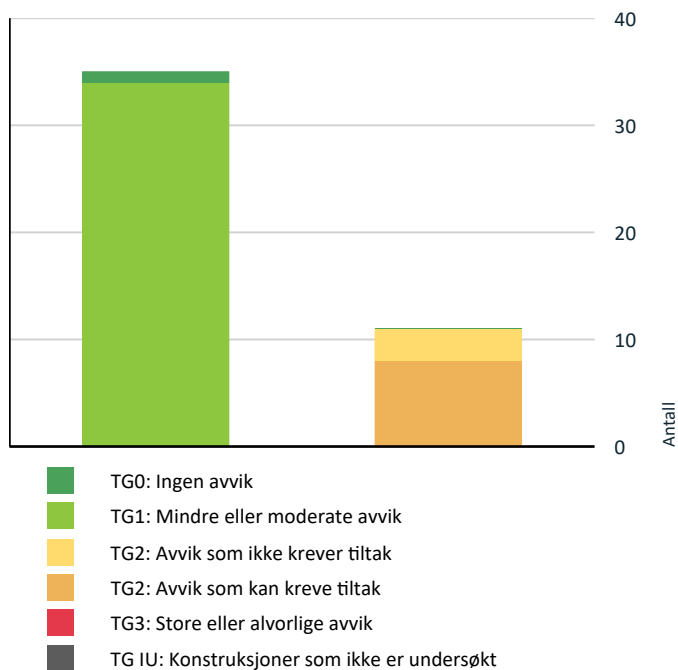
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

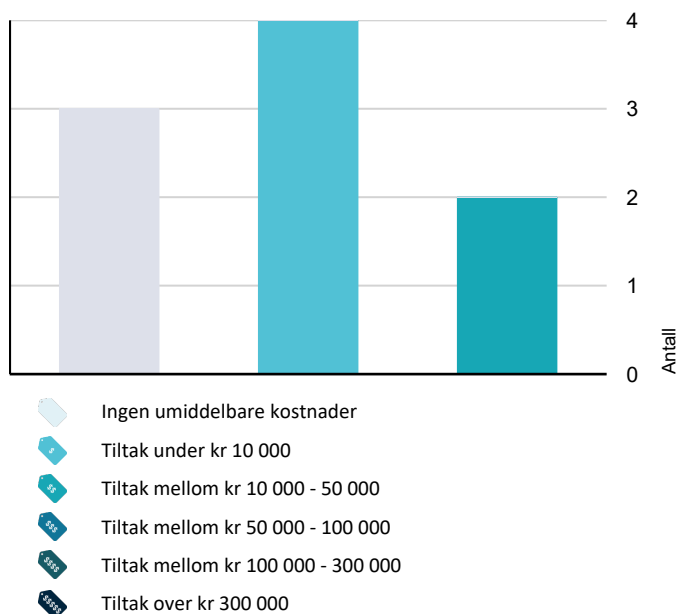
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med torv og bygd opp som et komakt torvtak. Undertaket består av takbord med toptekke av Sarnafil.



TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp av stål og kjetting fra byggeår.
Beslag i lakkert stål fra byggeår.
Takvann ført i rør til terreng.
Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføring/ beslagløsninger mm, spesielt høst/ vinter ved kraftig nedbør/ snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/ fukt.
Normal levetid er blant annet avhengig av monteringsystemet, klima og takteking. For materialer i sink, plast og plastbelagt stål 25-35 år. For bygningsdeler som ligger innenfor disse grensene vil det være påregnelig med reparasjoner/ utskifting som er å anse som normal vedlikehold.



TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Ytterveggene er oppført med laftet tømmer i tre. Overflater av tjærebehandlet treverk.

Basert på bygningens oppføringsår og målt veggtykkelse antas det at konstruksjonen har en tykkelse på ca. 20 cm med en U-verdi på ca. omtrent 0,6–0,8 W/m²K



Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført som åstak, med undertak av 45 mm falset plank som bærende og lufttette lag.

Dimensjoneringen av takkonstruksjonen antas å være i samsvar med byggeårets forskrifter.



! TG 1 Vinduer

Vinduer av tre m/ 2 lags isolerglass.

Tilfeldige vinduer ble funksjonstestet uten avvik.

Normalt vedlikehold og smøring/ justering av hengsler og beslag må påregnes.



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Malt tofløyet hovedinngangsdør av tre m/ 2 lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

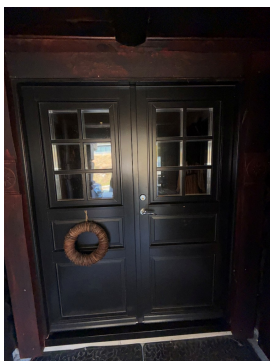
Kantskåte i nedre del av dørblad er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny kantskåte må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



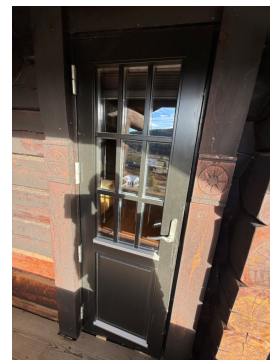
! TG 1 Dører - 2

Malt balkongdører av tre m/ 2 lags isolerglass fra byggeår.

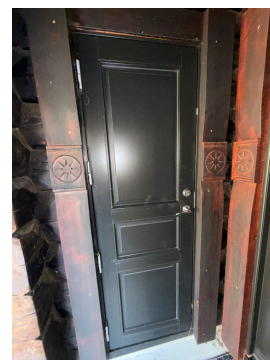
Boddører av tre m/ malte overflater.



Balkongdør ut fra stue 1. etg



Balkongdør ut fra loftstue.



Boddør

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda av trykimpregnert tre m/ på ca 5,5 m² ut fra loftstue.

Rekkverk av av tjærebehandlet treverk. Rekkverkhøyde på 0,9 m. .

Fundamentering utført med søyle, dragere/ punktfundamentering mot terreng. Konstruksjoner med utførelser i tre.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda av trykkimpregnert tre med terrassebord av royalbehandlet tre. Rekkverk av av tjærebehandlet treverk. Rekkverkhøyde på 0,8 m. Fundamentering utført med søyle, dragere/ punktfundamentering mot terreng. Konstruksjoner med utførelser i tre.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert begynnende råteskader på enkelte deler av rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dragere/ punktfundamentering mot terreng.



INNSENDIG

Overflater

Øvrige rom:

Innvendige overflater består av følgende materialer:

Vegger: Veggene er oppført i laftet tømmer.

Himling: Beiset trepanel.

Gulv: Laminat, fliser og teppe.

Boligen var møblert på befaringsdagen, og ikke alle flater var ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje/ gliper må forventes.

Skruehull etter oppheng og normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt.

Noe fargeforskjeller på gulv og veggflater er også normalt etter oppheng av bilder, teppe på gulv etc.

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

På generelt grunnlag er dette en brukt bolig, og det må derfor påregnes behov for vedlikehold og enkelte oppgraderinger.

Tilstandsrapport



Stue/ kjøkken.



Hall.



Soverom 1. etg.



Loftstue.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av tre mellom etasjene.

Isolering og lydforhold er ikke vurdert da konstruksjonen ikke er åpnet og heller ikke mulig og besiktige.

Det ble brukt målelaser på gulvene for å måle størrelse på avvik.

I gang, loftsetasje ble det målt lokale avvik i gulv på inntil 17 mm over en kontrollavstand på 2,0 meter.

Avvikene overstiger det som normalt anses som akseptabelt.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Stedstøpt betonggulv 1. etg. Gulvoppbyggingen er ikke vurdert da konstruksjonen ikke er åpnet og ikke mulig å besikte. Det ble brukt målelaser på gulvene for å måle avvik.

Etasjeskillere fremgår som god stand, vesentlige skjevheter i etasjeskiller ble ikke registrert.

Radon

Basert på byggeår skal bygget være utført med radonsperre. Jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen.

Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes fra byggeår.

Peis m/ innsats i stue med ubrennbar plate foran ildåpning.

På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.



Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Åpen trappekonstruksjon mellom etasjene.
Vanger, trappetrinn og rekkverk av overmalt tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp skal være utstyrt med forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider, jf. forskrift av 1967.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er av typen labankdører i heltre med beisede overflater. Dørene fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det er noe mellomrom mellom karm og dørblad som kan gi noe lysglimt som ansees som normalt på slike dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører tar litt i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

LOFT > BAD 2

Generell

Baderom og installasjoner fra byggeår.

Rommet har belegg m/ oppkant på gulv.

Veggene er oppført i laftet tømmer.

Beiset trepanel i himling.

Rommet inneholder:

-Innredning av tre m/ oppåliggende porselensvask.

-Toalett.

-Dusjkabinett.

-Oppvarming via panelovn på vegg.

-Rommet mangler ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk eller naturlig luftutskiftning.



Tilstandsrapport

LOFT > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er oppført i laftet tømmer.
Beiset trepanel i himling.

LOFT > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Rommet har belegget m/ oppkant på gulv.
Flatt gulv.
Det er målt 30 mm høydeforskjell på gulv fra topp fuktsikring v/
dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

LOFT > BAD 2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg m/ oppkant på gulv.
Høydeforskjell mellom sluk og dørterskel er tilstrekkelig. skjult.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det er registrert manglende sveisede skjøter i gulvbelegget. Dette kan medføre risiko for fuktopptak og bør utbedres for å opprettholde tett overflate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
Enkelte oppgraderinger må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



LOFT > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning av tre m/ oppåliggende porselensvask.
Toalett.
Dusjkabinett.



Tilstandsrapport

LOFT > BAD 2

! TG 2 Ventilasjon

Rommet mangler ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk eller naturlig luftutskiftning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

LOFT > BAD 2

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking, da veggkonstruksjonen består av laftet tømmer.

Fuktsøk på badegulvet samt øvrige erfaringsmessige utsatte steder viser ingen indikasjoner til fukt på befaringsdagen.



ETASJE 1 > BAD

Generell

Baderom og installasjoner fra byggeår.

Rommet har fliser m/ oppkant på gulv. Varmekabler i gulv.

Veggene er oppført i laftet tømmer.

Beiset trepanel i himling. Downlights i himling.

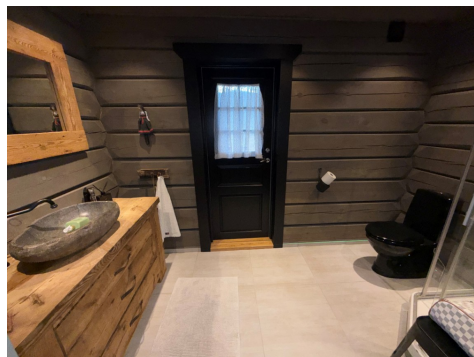
Rommet inneholder:

-Innredning i tre med oppåliggende vask i stein.

-Toalett.

-Dusjkabinett.

-Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er oppført i laftet tømmer.

Beiset trepanel i himling. Downlights i himling.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Rommet har fliser m/ oppkant på gulv. Varmekabler i gulv.

3 mm fall mot sluk.

Det er målt 30 mm høydeforskjell på gulv fra topp fuktsikring v/ dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I sluk er det synelig mansjett under klemring, øvrige deler av membran ligger skjult bak flisene.



ETASJE 1 > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning i tre med oppåliggende vask i stein.
Toalett.
Dusjkabinett.



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking, da veggkonstruksjonen består av laftet tømmer.
Fuktsøk på badegulvet samt øvrige erfaringsmessige utsatte steder viser ingen indikasjoner til fukt på befaringsdagen.



ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Baderom og installasjoner fra byggeår.
Rommet har fliser m/ oppkant på gulv.
Veggene er oppført i laftet tømmer og beiset trepanel.
Beiset trepanel i himling. Downlights i himling.
Rommet inneholder:
-Opplegg for vaskemaskin.
-Garderobeskap.
-Vv-bereder.
-"Rør i rør" skap for inspeksjon/ vedlikehold. Rør ut av vegg for overvann/ kondens.
-Fordelingsskap med automatsikringer.
-Rommet mangler ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk eller naturlig luftutskiftning.

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er oppført i laftet tømmer og beiset trepanel.
Beiset trepanel i himling. Downlights i himling.

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Rommet har fliser m/ oppkant på gulv.
3 mm fall mot sluk.
Det er målt 30 mm høydeforskjell på gulv fra topp fuktsikring v/ dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I sluk er det synelig mansjett under klemring, øvrige deler av membran ligger skjult bak flisene.



ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.
Garderobeskap.



ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Rommet mangler ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk eller naturlig luftutskiftning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres.

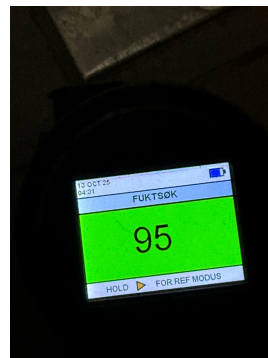
Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking, da veggkonstruksjonen består av laftet tømmer.

Fuktsøk på badegulvet samt øvrige erfaringsmessige utsatte steder viser ingen indikasjoner til fukt på befaringsdagen.



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv.

Veggene er oppført i laftet tømmer.

Beiset trepanel i himling. Downlights i himling.

Kjøkkeninnredning fra år 2015 med hvite profilerte fronter (overmalt i senere år).

Laminerte benkeplater.

Integrert kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, micro, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt.

Waterguard automatisk vannstopp er montert under kjøkkenbenk.

Kjøkkenet, med tilhørende innredning og installasjoner, vurderes å være i tilfredsstillende teknisk stand sett i lys av bygningens alder. Det er ikke registrert vesentlige funksjonelle avvik, og kjøkkenet fremstår som godt vedlikeholdt innenfor det som anses normalt for alders- og bruksslitasje."



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren. Ventilator ble funksjonstestet og fungerte ok.



TG 1 Varmtvannstank

Vv-bereder på 198 l plassert på vaskerom fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast ("rør i rør").
Rør i rør" med skap for inspeksjon/ vedlikehold. Rør ut av vegg for overvann/ kondens.



TG 1 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom (med unntak av vaskerom og badet, loftsetasje) og vinduer til å lufte med. Ventilasjonen er normal for byggetiden.

TG 1 Varmesentral

Varmepumper med innedel montert i 1. etg og loftsetasje.
Varmepumpen var i drift og fungerte som forutsatt på befaringsdagen.



TG 1 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.

Fordelingsskap med automatsikring plassert på vaskerom.
Hovedsikring er på 40 amp. Garasje 32 amp. Teknisk 20 amp. 1 kurser 16 amp. 11 kurser 15 amp.

Undertegnende har ikke elektrokompetanse. Det elektriske anlegget er derfor ikke vurdert utover hva som fremkommer nedenfor.

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

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2016 Det elektriske anlegget ble installert i år 2016.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

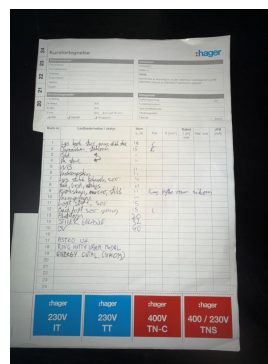
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Generelt anbefales det el-kontroll av eldre anlegg eller el-anlegg som mangler samsvarserklæring.



TG 1

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.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på plastøpt betong grunnmur. (ringmurselementer).



! TG 0 Terrenghforhold

Flat tomt.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL) fra år 1990. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2016

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Grunnmur av plasstøpt betong.

Gulv av plasstøpt betong.

Ytterveggene er oppført med laftet tømmer i tre.

Takkonstruksjonen er utført som åstak.

Utv. takteking av torv.

Takrennenedløp av stål.

Garasjeport: Leddport av stål (3,99m x 2,38 m) m/ automatisk løfter.

Oppvarmet bod på ca. 8,3 m² i bakkant av garasjen. Rommet fremstår funksjonelt og i normal stand i forhold til alder.

Generelt fremstår garasjen med en god standard og utførelse.

Garasjen er jevnlig vedlikeholdt.

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

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

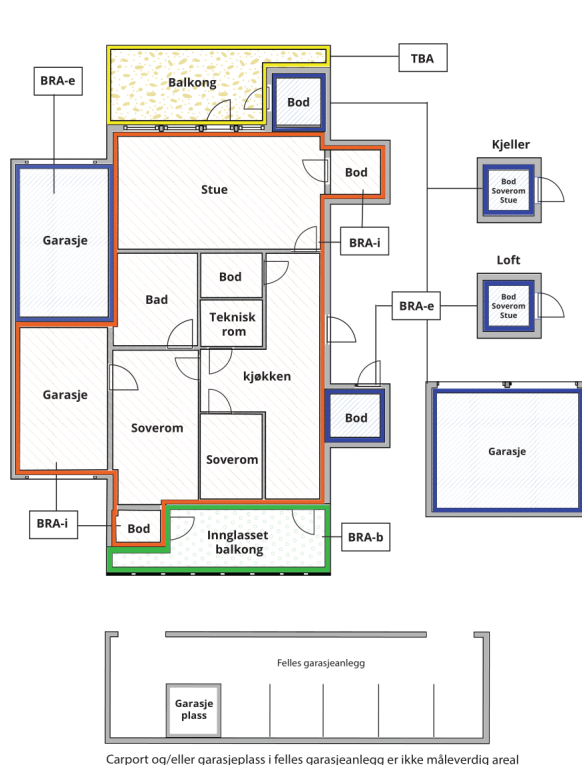
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Fritidsbolig

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)				
Loft	34			34	5	11	45
Etasje 1	105	4		109	116		109
SUM	139	4			121	11	154
SUM BRA	143						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, bad 2, soverom 3, soverom 4, gang		
Etasje 1	Stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, gang, hall m/trapp	Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med 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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	39			39	16
SUM	39				16
SUM BRA	39				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med 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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	139	4
Garasje	0	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Erling Eliassen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4221 VALLE	62	405		0	1113 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Furestøylslui 12

Hjemmelshaver

Byklum Kenneth, Fredriksen Sandra

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig fra år 2016 med beliggenhet i Furestøylslie 12, Brokke i Valle kommune.
Nærområdet består i hovedsak av frittliggende fritidsboliger.

Adkomstvei

Feltet har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Brokke Vann- og Avløpsverk AS via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet Brokke Vann- og Avløpsverk AS via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til fritidsboliger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel/ gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ferdigattest foreligger på eiendommen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.05.2016		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	20.01.2015		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GQ6974>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon