

Tilstandsrapport

NITO

Moivegen 12, 4737 HORNNES

EVJE OG HORNNES kommune

gnr. 24, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 460 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 12.05.2025

Oppdragsnr.: 20127-1832

Referansenummer: YZ5146

Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Odd Skeivoll,
fullmektig



NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

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

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

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

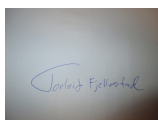
Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.

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

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



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner med tilhørende deler i fra byggeåret. Pipe og luftehatt er helbeslått over tak.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har for det meste stående bordkledning av under og påbord. Liggende kledning i begge gavlvegger.
Selve kledningen er funnet i bra stand ut i fra alder på denne.
Takkonstruksjonen har plassbygget sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Bra med luftespalter i gesimser for tilgang på luft til kaldtloftet.
Kaldtloftet ble vurdert på steder med gangbaner.
De fleste vinduer er av type toppsving og noen med fast karm i stue.
Alle vinduer er i fra byggeåret og fremstår i bra stand ut i fra alder og kan fungere lenge enda. Punkteringer av vindusglass kan forekomme når en tar alder i betrakning.
Bygningen har teak hovedytterdør som trenger noe utvendig overflatebehandling. Heve- skyvedør i stue med lav brystning, 2 balkongdører med høy brystning og en garasjeport.
Ytterdører fremstår i bra stand og trenger vanlig normalt vedlikehold.
Veranda ut i fra ene soverommet og en større overbygget terrasse ut fra stue.
Vanlig normalt vedlikehold på beregnes på disse med tilhørende deler.
Enkel utvendig trapp til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett, gulvbelegg og teppe.
Himling: Malte himlingsplater og panel.
Vegger: Tapet og panel.
Eldre overflater som har normal slitasje ut i fra på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv og støpte gulv i underetasjen.
Ble målt en høydeforskjell på 7 mm, målt igjennom hele stuen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe som er forblendet med teglstein i stue. Er en vedovn i stue, feierluke på kaldtloftet og en sotluke på lagerrom.
Er noen utforede vegger under bakkenivå. Ellers er det synlig pusset grunnmur.
Hulltaking er foretatt i utfored vegg på soverommet, uten å påvise unormale forhold.
Trapp med tette opptrinn som er teppebelagt.
Innvendig har boligen finèrdører og to av disse dører har glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i hovedetasjen:
Eldre overflater i fra byggeåret. Sprekk i skjøt gulbelegg og noe tapet har løsnet.
Hulltaking er foretatt fra vaskerommet, uten å påvise unormale

forhold.

Vaskerom:

Overflater i fra byggeåret.
Tapet har løsnet på vegger og eldre belegg fra byggeåret som har større merker. Eldre vvs utstyr.
Hulltaking er foretatt i vegg mot bad, uten å påvise unormale forhold.

Bad i underetasjen:

Eldre noe slitte overflater i fra byggeåret.
Hulltaking er foretatt fra bod mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvbelegg, tapet på vegger, fliser over kjøkkenbenken og malte himlingsplater.
Eldre innredning med slette folierte fronter er funnet i bra stand, selv om det er en eldre model.
Det er eldre kjøkkenventilator type villavent med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom:
Panel på vegger og himling. Et løst vinylbelegg på gulvet.
Aggregatet er plassert i bod. Var ikke tilkoblet og ble derfor ikke funksjonstestet på befaringen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk i fra alle våtrom.
Det er installert varmepumpe i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod.
Sikringsskapet er plassert i vindfang og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Spørsmål til eier er ikke besvart, da dette er et dødsbo.
Boligen har brannslukningsapparat, men røykvarslere mangler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Synlig fuksikring av type platon inntil grunnmur med en klemlist av tre i toppen.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset på begge sider. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.
Skråned noe oppfylt tomt i rundt boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

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

Inntegnet hobbyrom er i bruk som soverom. (bruksendring) 2 boder er tatt inn i et større lagerrom og ene boden er gjort om til et kjølerom.

Fjøs/låve

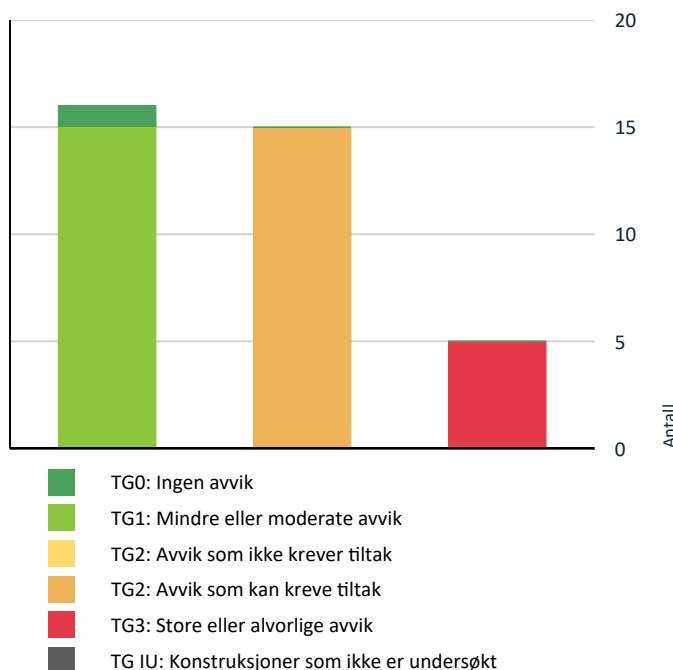
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

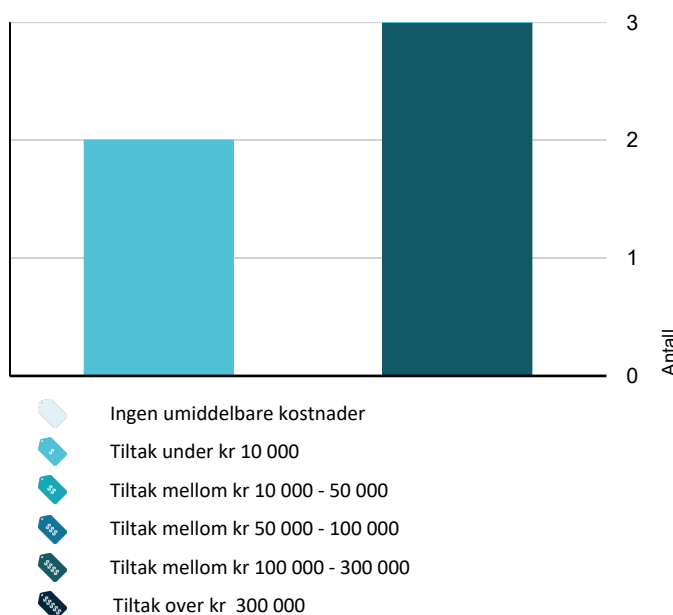
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

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.

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1979

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er avvik:

Belegg har løsnet i fra plater enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

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



Deler av taktekingen.

Nedløp og beslag

Takrenner med tilhørende deler i fra byggeåret. Pipe og luftehatt er helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Folie/belegg har løsnet på pipehatt og skvettzink til takrenner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Når folie/belegg løsner danner det seg nokså fort rust.



Deler av takrenner med tilhørende deler



Helbeslått pipe. Belegg løsnet.



Belegg løsnet på skvettzink til takrenner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har for det meste stående bordkledning av under og påbord. Liggende kledning i begge gavlvegger. Selve kledningen er funnet i bra stand ut i fra alder på denne.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kledningen kan bli noe svekket på baksiden av bord når det ikke er tilfredstillende lufting.

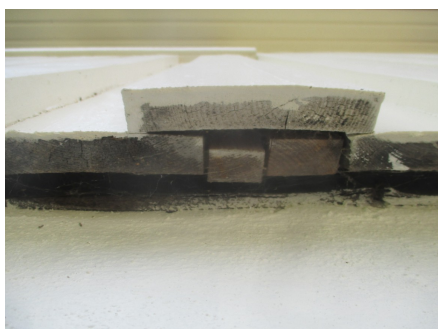
Tilstandsrapport



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Selve kledningen er funnet i god stand.



Noe lite tilgang på luft bak kledningen.

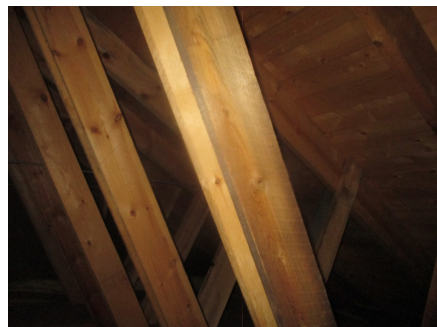
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har plassbygget sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Bra med luftespalter i gesimser for tilgang på luft til kaldtloftet. Kaldtloftet ble vurdert på steder med gangbaner.



Deler av kaldtloftet.



Plassbygget takstoler.

TG 1 Vinduer

De fleste vinduer er av type toppsving og noen med fast karm i stue.

Alle vinduer er i fra byggeåret og fremstår i bra stand ut i fra alder og kan fungere lenge enda. Punkteringer av vindusglass kan forekomme når en tar alder i betraktning.

TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør som trenger noe utvendig overflatebehandling. Heve- skyvedør i stue med lav brystning, 2 balkongdører med høy brystning og en garasjeport.

Ytterdører fremstår i bra stand og trenger vanlig normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ut i fra ene soverommet og en større overbygget terrasse ut fra stue.
Vanlig normalt vedlikehold på beregnes på disse med tilhørende deler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Deler av veranda.



Deler av overbygget terrasse

TG 3 Utvendige trapper

Enkel utvendig trapp til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til terrasse

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett, gulvbelegg og teppe.

Himling: Malte himlingsplater og panel.

Vegger: Tapet og panel.

Eldre overflater som har normal slitasje ut i fra på disse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv og støpte gulv i underetasjen.

Ble målt en høydeforskjell på 7 mm, målt igjennom hele stuen.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe som er forblendet med teglstein i stue. Er en vedovn i stue, feierluke på kaldtloftet og en sotluke på lagerrom.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feierluke på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

dette gjelder på kaldtloftet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Vedovn i stue.



Sotluke på lagerrom.



Feierluke på kaldtloftet

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Er noen utforede vegger under bakkenivå. Ellers er det synlig pusset grunnmur. Hulltaking er foretatt i utfored vegg på soverommet, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator. Dette har ofte sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under fundamenter i denne byggeperioden, som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet i nederste murblokk. Kan også være noe svikt i drenering/fuktsikring utvendig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret.



Noe saltutslag og fuktmerker i nedre del av grunnmur.



Fuktmerker og puss har løsnet.



Hulltaking på soverommet.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp med tette opptrinn som er teppebelagt.



Deler av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører og to av disse dører har glass.

VÅTROM

HOVED > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Eldre overflater i fra byggeåret. Sprekk i skjøt gulbelegg og noe tapet har løsnet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk under badekar.



Sprekk i sveist skjøt.

HOVED > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vaskerommet, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking fra vaskerommet.

HOVED > VASKEROM

TG 3 Generell

Tapet har løsnet på vegger og eldre belegg fra byggeåret som har større merker. Eldre vvs utstyr.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sluk i fra byggeår



Tapet har løsnet flere plasser



Eldre vvs utstyr.



Større merker på gulvbelegget

HOVED > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg mot bad, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i vegg mot bad

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre noe slitte overflater i fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Enkel vask.



Tapet har krøllet seg i dusjhjørne.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra bod.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Gulvbelegg, tapet på vegger, fliser over kjøkkenbenken og malte himlingsplater.
Eldre innredning med slette folierte fronter er funnet i bra stand, selv om det er en eldre model.



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er eldre kjøkkenventilator type villavent med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Ventilator.

SPESIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom:

Panel på vegger og himling. Et løst vinyllbelegg på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del saltutslag på betonggulvet under løst belegg. Dør er plassbygget og holder ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler at en kjøleromsdør blir montert, vist rommet fortsatt skal brukes som et kjølerom.



Deler av kjølerom.

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjølerom:

Aggregatet er plassert i bod. Var ikke tilkoblet og ble derfor ikke funksjonstestet på befaringen

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Tilstandsrapport



Kjøleledel.



Aggregatet er plassert i bod.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Kobberrør i kjøkkenbenken.



Deler av røropplegget



Vannpumpe.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport



Kjøkkenbenken.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk i fra alle våtrom.

Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.



Varmepumpe i stue.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod.



Nyere bereder er plassert i bod

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskapet er plassert i vindfang og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Spørsmål til eier er ikke besvart, da dette er et dødsbo.

Generelt om anlegget

1. 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
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Sikringsskapet er plassert i vindfang.

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 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.

Boligen har brannslukningsapparat, men røykvarslere mangler.

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Synlig fuktsikring av type platon inntil grunnmur med en klemlist av tre i toppen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



Deler av fuktsikringen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset på begge sider. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

En langsgående sprekk i mellom blokker i lagerrom som kan tyde på noe trykk. Sprekker i mellom blokker på endeveggen i garasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

En må følge med på disse sprekker om de fremdeles er aktive og åpner seg mer. Skulle de gjøre det må det foretas nærmere undersøkelser for tiltak.



Sprekker i mellom murblokker lagerrom.



Sprekker vi garasje.

TG 0 Terrengforhold

Skråned noe oppfylt tomt i rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Fjøs/låve



Anvendelse

Byggeår

1983

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av sementsteinsblokker under fjøs og støpte pilarer på låven.
- Isolerte veggelementer på fjøs.
- Stående bordkledning på restrende deler som er noe soltørket og værslitt på de mest utsatte steder.
- Bakveggen på låve er blitt kledd på nytt i senere tid.
- Takkonstruksjon av sperrer uten undertak som gjør at det kan bli noe kondensering fra takplater til tider.
- Selve taktekkingen er funnet i bra stand ut i fra alder på denne.
- Betongelementer som gulv i fjøs og tregulv i låve.
- Vinduer og ytterdør i fjøs er funnet i bra stand.
- Eldre slitte vinduer i låven.
- Låvebro må sikkes på sider med tanke på sikkerhet.
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med noe oppgraderinger av enkelte bygningselementer på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1900

Kommentar

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

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Beskrivelse

- Eldre slitt/sadet uthus.
- Fundamentert på steinblokker.
- En del sig med skjevheter vegger, gulv og takkonstruksjon.
- Kledningen har fått en god del råteskader.
- Slitt takteking.
- En god del vedlikehold og større oppgraderinger av denne bygningen må beregnes.

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

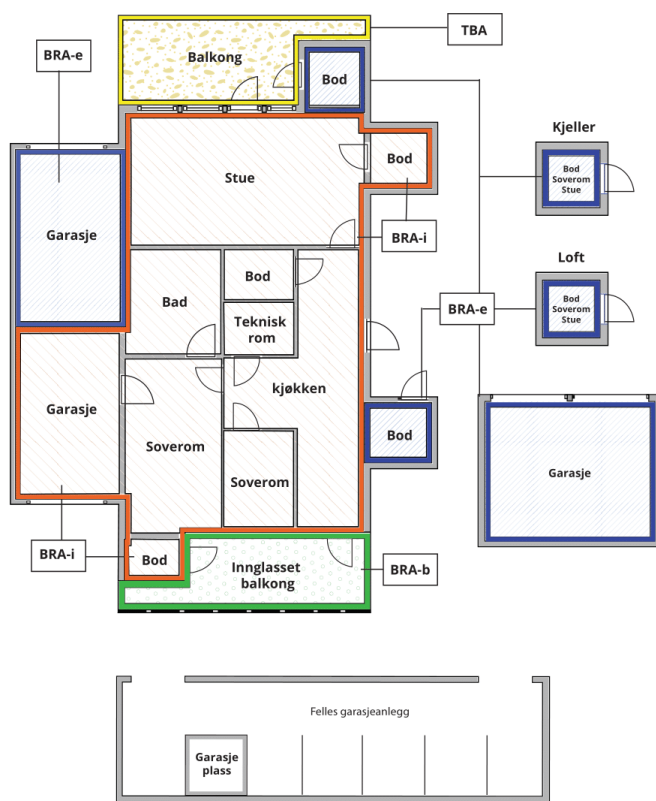
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 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 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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved	94			94	19
Underetasje	88			88	
SUM	182				19
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2		
Underetasje	Vindfang, Hall m/trapp, Gang, Kjellerstue, Soverom, Bad, Kjølerom, Garasje, Bod, Lagerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Inntegnet hobbyrom er i bruk som soverom. (bruksendring) 2 boder er tatt inn i et større lagerrom og ene boden er gjort om til et kjølerom.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skulle ha vært en brann og gasstett dør til garasjen i fra selve boligen.

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:

Fjøs/låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		124		124	
Låve		89		89	
Underetasje		50		50	
SUM		263			
SUM BRA	263				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved		Fjøs, Låve, Kontor/arb.rom	
Låve		Låve.	
Underetasje		Garasje/redskapsrom, Gjødselkjeller	

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 byggteknisk 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:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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)
Våningshus	133	49
Fjøs/låve	0	263
Uthus	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Torleif Fjellestad	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	24	18		0	88072.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Moivegen 12							
Hjemmelshaver Abusdal Ingeborg Kristine							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo.	Finnes ikke		Nei
Infoland.no	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.11.1977	Våningshus.	Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.04.1981	Fjøs/låve.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

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

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

PERSONVERN

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.