

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Storveien 31 C, 1816 SKIPTVET

 SKIPTVET kommune

gnr. 55, bnr. 164, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 16.01.2026

Oppdragsnr.: 21049-1575

Referansenummer: VB8922

Foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Takstingeniør: Christian Amundsen



Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge og eiendomsbransjen med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler.

Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT) og har gjennomført en rekke etterutdanninger innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Firmaet er Godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO Norges Ingeniør og Teknologorganisasjon.

Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og standarder, herunder NS 3600, NS 3424 og NS 3940 med særlig fokus på integritet, kvalitet og faglig nøyaktighet. Virksomheten har samarbeid med flere aktører som blant annet Fremtind Forsikring og Tjenestetorget, og er anbefalt av Meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<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

3-roms selveierleilighet med balkong, beliggende i 5 etasje med et bruksareal BRA-I på 43 m², oppført i 2022.

Planløsning:

Entré, bad, bod, soverom og stue/kjøkken. Romhøyden i stuen er målt til 263 cm. Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod BRA-E på 6 m².

Balkong:

Fra stuen er det adgang til en sydvestvendt balkong på 11 m².

Kjøkken:

Leiligheten er utstyrt med et moderne fra byggeåret i åpen og sosial løsning mot stuen.

Bad:

Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen har malte plater med downlights. Innredningen består av en enkel hvit servantseksjon samt et speilskap med belysning. Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget sisterne fra TECE. Dusjonen er etablert i hjørne med glassdører og veggmontert blandebatteri.

Tekniske installasjoner:

Leiligheten har vannledninger i plast rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på badet. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Balansert ventilasjon samt fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme som styres av termostater. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

Generell beskrivelse av bygget:

Bygningen er et moderne boligbygg oppført i 2022, utført med et tydelig samtidsuttrykk og arkitektonisk bearbeidede volumoppdelinger. Bebyggelsen fremstår som et større leilighetsbygg med varierende bygningshøyder og forskjellige bygningskropper, noe som bidrar til å bryte opp fasadene og gi bygget et variert og urbant preg. Konstruksjonen er oppført med bærende betong- og stålkonstruksjoner, og bygget er kledd med utvendig trekledning i mørkbeiset utførelse. Fasadematerialet gir bygget et helhetlig og robust uttrykk, samtidig som det harmonerer godt med omkringliggende bebyggelse. Vinduer og balkongdører er utstyrt med 3-lags glass. Bygget inneholder flere boligitasjer med private balkonger og terrassearealer, hovedsakelig inntrukket i bygningsvolumet. Balkongene er utført med solide rekkverk og fremstår som godt integrert i fasadeløsningen. På bakkeplan er det etablert nærings- og/eller fellesarealer med store glassflater, som gir et åpent og tilgjengelig preg mot utearealer og gangsoner. Takene er utført som flate eller svakt

skrånende tak, tilpasset byggets varierende høyder og arkitektoniske uttrykk. Bygget fremstår generelt som moderne og velholdt.

Denne rapporten omhandler kun leiligheten og de bygningsdeler som normalt omfattes av seksjons- eller andelseiers vedlikeholdsansvar. Det betyr i hovedsak alt innenfor leilighetens vegger. Rapporten vurderer ikke byggets fellesdeler, slik som yttervegger, grunnmur, drenering, tak eller felles tekniske anlegg. Balkonger, terrasser og vinduer omtales kun dersom takstmannen finner dette relevant for leiligheten. Av hensyn til fremtidig vedlikehold og eventuelle kostnader, anbefales det at man setter seg inn i borettslagets eller sameiets vedlikeholdsplaner, årsmøteprotokoller og eventuelle beslutninger om påkostninger. Slike tiltak kan påvirke fellesgjelden. Tilstandsrapporten bygger på systematiske undersøkelser av de enkelte bygningsdeler, og vurderingen fremgår i kontrollpunktene. Det anbefales at interessenter setter seg nøye inn i rapporten for å oppnå best mulig oversikt over boligens tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten er utstyrt med trevinduer i 3-lags glass med utvendig aluminiumsbekledning fra byggeåret.

Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og ifølge merking i dørkarmen er den klassifisert som B30 for brannmotstand og 40 dB for lydisolasjon. I tillegg er det montert en balkongdør i tre med 3-lags glass i stuen med utgang til balkong. Begge dørene er fra byggeåret.

Fra stuen er det adgang til en sydvestvendt balkong på 11 m². Balkongen er oppført i en betong-/stålkonstruksjon, med impregnerte terrassebord, rillet 28x120 mm på dekke. samt et rekkverk i stål og glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: 1-stavs parkett.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himlinger: Sparklet og malte plater/lettbetongelementer i tak med innfelte downlights i entré.

Bygget har betongdekke i etasjeskille. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Leiligheten er utstyrt med en slett finerdør samt skyvedører i finer, tilknyttet soverom, bod og bad fra byggeåret

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Leiligheten er utstyrt med et baderom fra byggeåret.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen har malte plater med downlights. Innredningen består av en enkel hvit servantseksjon samt et speilskap med belysning. Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget systerne fra TECE. Dusjsonen er etablert i hjørne med glassdører og veggmontert blandeblender.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK17.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leiligheten er utstyrt med et moderne fra byggeåret i åpen og sosial løsning mot stuen.

Innredningen har slette hvite fronter, samt en benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandeblender. Det er montert lampebelysning under overskap som gir god arbeidsbelysning på benk. Hvitevarer inkluderer en induksjonstopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og en oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen med avtrekk via balansert anlegg. Det er montert både komfyrvakt og waterguard iht. gjeldende forskriftskrav.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vannledninger i plast rør-i-rør-system fra byggeåret, med fordelerskap plassert på badet. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet.

Leiligheten har innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

Leiligheten er tilknyttet balansert ventilasjon, hvor ventilasjonsaggregatet er plassert i himlingen i entréen.

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme som styres av termostater, samt elektriske varmekabler på badet.

Sentralt varmtvannsberedning.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i entré, gang, stue/kjøkken og soverom, med fordelerskap plassert på badet fra byggeår.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

- Hovedsikring 63 amp
- 11 kurser med egne jordfeilbryter

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten fremstår som en typisk boligtomt tilpasset omkringliggende bebyggelse og området karakter. Eiendommen er opparbeidet med utearealer som gir gode bruksmuligheter, og har en hensiktsmessig utforming med adkomst fra offentlig vei. Tomtearealet er i hovedsak tilpasset boligformål, med plass til oppholdssoner, beplantning og øvrige utefunksjoner. Tomten er delvis bebygd og delvis opparbeidet som uteareal, og fremstår som

ryddig og anvendelig. Eiendommen har en beliggenhet som gir gode sol- og lysforhold, og utearealene gir rom for både privat bruk og rekreasjon. Tomten vurderes samlet sett som funksjonell og godt egnet til dagens bruk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

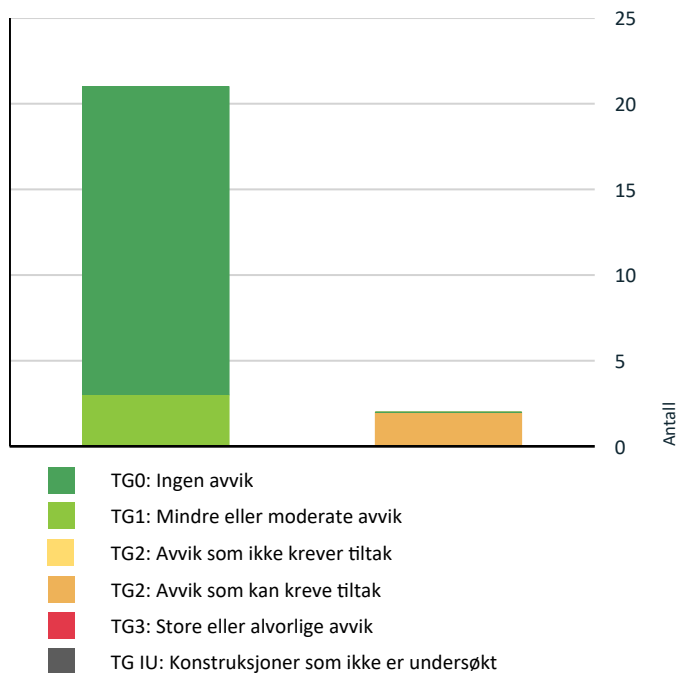
Det er etablert en delevegg på soverommet for å muliggjøre to separate rom. Det ene rommet har direkte tilknytning til badet.

Bruksendring er søknadspliktig:

Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Våtrom > 5.etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Innvendige overflater	Det er etablert en delevegg på soverommet for å tilrettelegge for to separate rom.
2024	Balkong	Eier opplyser om at plater i taket på balkongen ble skiftet ut pga en konstruksjonsfeil. Dette har gått på garanti.
2024	Dører	Garanti: byttet pga en ripe i glasset

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Leiligheten er utstyrt med trevinduer i 3-lags glass med utvendig aluminiumsbekledning fra byggeåret.

Nivå av analysen:
Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

TG 0 Dører

Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og ifølge merking i dørkarmen er den klassifisert som B30 for brannmotstand og 40 dB for lydisolasjon. I tillegg er det montert en balkongdør i tre med 3-lags glass i stuen med utgang til balkong. Begge dørene er fra byggeåret.

Nivå av analysen:
Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det adkomst til en sydvestvendt balkong på 11 m². Balkongen er oppført i en betong-/stålkonstruksjon, med impregnerte terrassebord, rillet 28x120 mm på dekke. samt et rekkverk i stål og glass.

Nivå av analysen:
Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyle/bjelke). Det vurderes fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, platting eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrenging. Rekkverk kontrolleres med tanke på festepunkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: 1-stavs parkett.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himlinger: Sparklet og malte plater/lettbetongelementer i tak med innfelte downlights i entré.

Nivå av analysen:
Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Bygget har betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av 2 relevante rom pr etasje, og bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep i konstruksjoner.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 2 Innvendige dører

Leiligheten er utstyrt med en slett finerdør samt skyvedører i finer, tilknyttet soverom, bod og bad fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedre del av baderomsdøren viser tegn til svelling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedre del av baderomsdøren bør fuktbeskyttes eller eventuelt skiftes for å forhindre videre svelling og skade på døren. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan døren miste funksjon og det kan oppstå ytterligere fuktskader.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD

Generell

Leiligheten er utstyrt med et badrom fra byggeåret.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen har malte plater med downlights. Innredningen består av en enkel hvit servantseksjon samt et speilskap med belysning. Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget sistene fra TECE. Dusjsonen er etablert i hjørne med glassdører og veggmontert blandebatteri.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK17.

5.ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

5.ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Utførte målinger viser en høydeforskjell på ca. 25 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på 10 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert lokalt fall på mellom 10–15 mm, mens fall i dusjsonen ble målt til ca. 15 mm.

5.ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret. Visuell kontroll bekrefter at det er benyttet smøremembran, hvor slukmansjetten ligger fastklemt under klemring. Utførelsen er dokumentert.



5.ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantseksjon, veggmontert toalett med innebygget sistene fra TECE, dusjvegg/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

*Sistene fra TECE med SafetyBag. SafetyBag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuell lekkasjevann fra sisterna gjennom dreneringsåpningen i støydempingsplate.

5.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tiluft gjennom en spalte under døren.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist begrenset luftgjennomstrømning via spalten under døren. Svelling på dørbladet er et resultat av forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre luftgjennomstrømning, for eksempel ved å utvide spalten under døren eller vurdere alternative løsninger for tilluft. Begrenset luftgjennomstrømning kan føre til dårlig inneløst klima, økt fuktbelastning og ytterligere skade på dørbladet.

5.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er under 5 år gammelt med tilfredsstillende dokumentasjon. I henhold til forskriftene til avhendingsloven kan hulltaking utelates når våtrommet er nyoppført eller nylig renovert, forutsatt at tilfredsstillende dokumentasjon er fremlagt.

KJØKKEN

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Leiligheten er utstyrt med et moderne fra byggeåret i åpen og sosial løsning mot stuen.

Innredningen har slette hvite fronter, samt en benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er montert lampebelysning under overskap som gir god arbeidsbelysning på benk. Hvitevarer inkluderer en induksjonstopp, stekeovn, kjøøl/fryseskap og en oppvaskmaskin under benkeplate. Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen med avtrekk via balansert anlegg. Det er montert både komfyrvakt og wateguard iht. gjeldende forskriftskrav.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereider, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk. Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen med avtrekk via balansert anlegg fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Leiligheten har vannledninger i plast rør-i-rør-system fra byggeåret, med fordelerskap plassert på badet. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet.

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekrane, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.



TG 0 Avløpsrør

Leiligheten har innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret. Tilknytning for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

Nivå av analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

TG 0 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Leiligheten er tilknyttet balansert ventilasjon, hvor ventilasjonsaggregatet er plassert i himlingen i entréen.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

TG 0 Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme som styres av termostater, samt elektriske varmekabler på badet.

Nivå på analysen:

Takstmannen har ikke funksjonstestet utstyr, varmekabler eller varmemefolie. Det er kun gjennomført visuell verifikasjon av at utstyr, varmepumpe og termostater har lys og fremstår funksjonelle. Det tas et spesifikt forbehold om at faktisk funksjon, varmeeffekt og teknisk tilstand ikke er vurdert. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes, og nærmere teknisk kontroll må utføres av kvalifisert fagperson dersom det er behov for sikker avklaring.

TG 0 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning.

TG 0 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i entré, gang, stue/kjøkken og soverom, med fordelerskap plassert på badet fra byggeår.



TG 0 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.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

- Hovedsikring 63 amp
- 11 kurser med egne jordfeilbryter

**Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



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 brannslukningsutstyr og røykvarslere. Ny eiers ansvar og sjekke om boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere og at dette er funksjonelt.

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

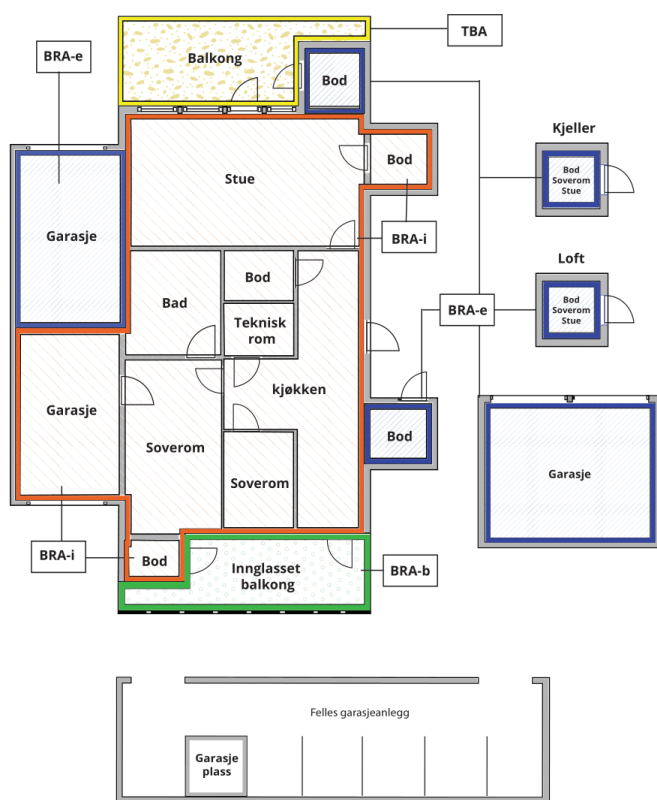
Hva er måleverdig areal?

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 byggteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5.etasje	43	6		49	11
SUM	43	6			11
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, soverom, gang, bod	Kjellerbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert en delevegg på soverommet for å muliggjøre to separate rom. Det ene rommet har direkte tilknytning til badet.

Bruksendring er søknadspliktig:

Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	39	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør
26.9.2024	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3116 SKIPTVET	55	164		33	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Storveien 31 C

Hjemmelshaver

Nordlien Ida Charlotte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Storveien 31 C ligger sentralt og lett tilgjengelig i Skiptvet kommune, med kort avstand til både servicetilbud og viktige ferdselsårer. Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde med overveiende boligbebyggelse, som gir et rolig og oversiktlig nærmiljø. Skiptvet sentrum med dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige lokale tjenester ligger innen rimelig avstand. Området har gode forbindelser til omkringliggende tettsteder som Askim og Mysen, med videre tilgang til et bredere utvalg av handel, kollektivtransport og servicetilbud. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei, og området har generelt gode trafikale forhold. Nærområdet byr på fine tur- og rekreasjonsmuligheter, med nærhet til landlige omgivelser, skogsområder og friluftsliv. Beliggenheten kombinerer dermed et landlig preg med praktisk nærhet til hverdagslige funksjoner, og fremstår som velegnet for både barnefamilier og andre som ønsker å bo i rolige omgivelser med god tilgjengelighet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten fremstår som en typisk boligtomt tilpasset omkringliggende bebyggelse og områdets karakter. Eiendommen er opparbeidet med utearealer som gir gode bruksmuligheter, og har en hensiktsmessig utforming med adkomst fra offentlig vei. Tomtearealet er i hovedsak tilpasset boligformål, med plass til oppholdssoner, beplantning og øvrige utefunksjoner. Tomten er delvis bebygd og delvis opparbeidet som uteareal, og fremstår som ryddig og anvendelig. Eiendommen har en beliggenhet som gir gode sol- og lysforhold, og utearealene gir rom for både privat bruk og rekreasjon. Tomten vurderes samlet sett som funksjonell og godt egnet til dagens bruk.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvidert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	15.01.2026		Innhentet		Nei
Boligpass			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2024	
2	16.01.2026	

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 rekkverkshøyder/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 dampsperrer 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.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

Metode- og standardgrunnlag:
Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuell, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan avdekkes av visuell inspeksjon, (hullting i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten. «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."