

Tilstandsrapport

📍 Sæbytoppen 6 E, 1593 SVINNDAL

📖 VÅLER kommune

gnr. 99, bnr. 24, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 22642-1011

Eiendomsverdi ref nr: J18243

Foretak: MOSS TAKST AS

Takstingeniør: Daniel Henriksen



Moss Takst AS

Moss Takst AS leverer uavhengige og grundige takseringstjenester i Moss, Østfold og omegn. Vi bistår både private kunder, meglere og profesjonelle aktører med tilstandsrapporter etter NS 3600, verditakster, reklamasjonstakst, skadetaksering og byggeteknisk rådgivning.

Selskapet drives av takstingeniør og byggmester med over 10 års erfaring fra byggebransjen, med særlig kompetanse innen våtrom – et av de mest krevende områdene å vurdere og dokumentere korrekt. Vi legger stor vekt på tydelig dokumentasjon, faglig godt begrunnede vurderinger og ryddige leveranser.

Målet vårt er å gjøre prosessen enkel og forutsigbar for kunden, med god dialog, høy tilgjengelighet og rapporter som er lett å forstå.



Rapportansvarlig

Takstingeniør/byggmester

DANIEL HENRIKSEN

Daniel Henriksen

Uavhengig Takstingeniør

post@mosstakst.no

469 63 067



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 bygningsakkyndig, 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Plastbelagte stålrenner. Etter at verandaen er påbygget, er denne ikke lenger beskyttet av snøfangere fra overliggende takflate. Det er registrert at utvendig kledning ikke er malt på nedre del som omfatter leiligheten. Det er også observert enkelte steder med sprekkdannelser i kledningen.

Det ble registrert noe slark i håndtaket på balkongdør. Boddøren var i tillegg vanskelig å åpne og lukke, og forholdet vurderes å ha sammenheng med behov for justering.

Terrasse med tredekke beliggende mot nord-vest. Terrassen er påbygget etter opprinnelig byggeår. Det er montert markise og uttrekkbar levegg. Rekkverk er vedlikeholdt med maling, og terrassebord er behandlet med beis.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består hovedsakelig av 3-stavs parkett på gulv i oppholdsrom, samt flislagt gulv i gang. Himlinger er utført med MDF-takessplater med integrerte/monterte taklamper. Det er registrert enkelte mindre merker og slitasje på overflater, vurdert som normal bruksslitasje sett i forhold til byggeår og alder. Slette hvite dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/bod/tekniskrom

Rommet er i byggetegninger oppført som bod/teknisk rom, men benyttes i dag som vaskerom. Rommet er utstyrt med sluk og vurderes derfor som våtrom.

Det er målt begrenset fall mot sluk.

Varmtvannsbereder

Ikke nødvendig

Bad

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid på badet, men er fra byggeåret.

Badet har hvite fliser på vegger og grå fliser på gulv. Himlingen er utført med Tak-ess plater og det er montert taklampe.

Det er registrert mangelfulle fallforhold på badet. Ved måling med laser satt i døråpning ble topp flis ved dør målt til 48 mm. Ca. 1200 mm inn i rommet ble det også målt 48 mm, noe som viser at gulvet på denne delen er tilnærmet flatt. Ved sluk, ca. 3 meter inn i rommet, ble topp flis målt til 65 mm. Ca. 800 mm fra sluk i retning mot dør ble topp flis målt til 43 mm. Målingene viser at fall mot sluk ikke er jevnt etablert over hele gulvflaten, og at deler av gulvet har flatt eller ugunstig fallforløp.

Ingen opplysninger pga manglende dokumentasjon

Eier opplyser at toalettassen ble byttet i 2019 som følge av knirk. Videre er dusjkabinett fjernet og erstattet med dusjdører. Arbeidene knyttet til etablering av dusjløsning er opplyst å være utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon for dette. Avtrekket er funksjonstestet på baderommet og vurdert til å fungere på befaringstidspunktet. Det er etablert spalte i dør for tilluft.

Viser tørre verdier

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har åpen løsning mot stue og er innredet i L-utforming. Innredningen består av over- og underskap, med overskap på én side. Det er montert benkeplate med overlimt vask i rustfritt stål med to kummer. Hvitevarer er ikke integrerte. Skapfronter er utstyrt med håndtak i stål. Det er montert ettreps kjøkkenarmatur i forkrommet utførelse med høy, buet tut, tilpasset bruk ved dobbel oppvaskkum.

Det er montert kjøkkenventilator i stål. Funksjonstestet ved befaring og vurdert til å fungere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ukjent men antatt plast pga byggeår

Flexit ventilasjonsaggregat

Boligen er elektrisk oppvarmet med fire panelovner. I tillegg er det etablert gulvvarme på bad, som gir jevn og komfortabel oppvarming i våtrommet.

Varmtvannsbereder av typen Høiax er plassert i teknisk rom/bod.

Berederen er direktekoblet.

Sikringskap er plassert i teknisk rom/bod og er utstyrt med automatsikringer. Anlegget består av 16 kurser. Det foreligger samsvarserklæringer for utførte arbeider.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentasjon eller sikre opplysninger om byggegrunnen. Byggegrunnen er derfor satt som ukjent.

Boligen er oppført i støpt plate på mark. Vurderingen av fuksikring og drenering er basert på alder, byggeskikk og synlige forhold ved befaring. Det ble ikke registrert synlige indikasjoner på avvik.

Ukjent fundament

Tomten er i hovedsak flat og opparbeidet med gressarealer og partier med pukk.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

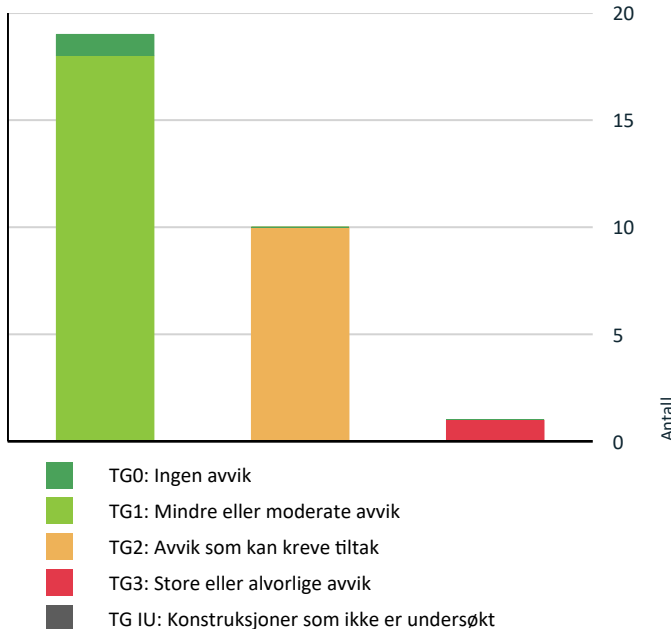
Rekkehus

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

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

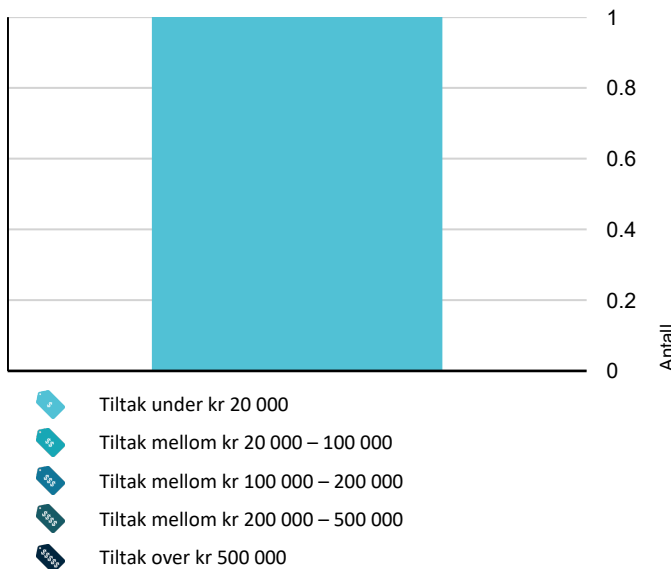
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er manglende utkast på taknedløp, og bortledning av vann fra grunnmur vurderes derfor som mangelfull. Delvis manglende snøfangere på taket etter påbygging av terrasse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Forholdet vurderes å skyldes manglende vedlikehold over tid, samt naturlig påvirkning fra vær og fukt, som kan medføre uttørking og oppsprekking i treverket.



Utendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer fremstod som trege ved åpning og lukking. Forholdet antas å skyldes slitasje eller justeringsbehov i låsekasse/beslag (håndtak).



Utendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert sprekke i én gulvflis i gang. Forholdet kan skyldes punktbelastning og bevegelser i underlaget.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Målt 10 mm høydeforskjell på over 2 meter kun i gangen. Forholdet ligger innenfor grenseverdier for moderat avvik og vurderes å være innenfor det som kan forventes, men registreres som avvik.

Forholdet vurderes å skyldes utførelsesmessige forhold ved oppbygging av gulvet. Ingen oppkant mot vegg. Gulvlist mot flis.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendige dører har normal bruksslitasje med enkelte hakk og merker. På én dør er det i tillegg montert to skruer, noe som medfører avvik fra normal utførelse og overflate.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert sprekker og løsninger i silikonefuger i dusjsone og under toalett. Forholdet vurderes å skyldes slitasje eller bevegelser i konstruksjonen over tid, som medfører at elastiske fuger mister vedheft og elastisitet.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

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

Forholdet vurderes å skyldes utførelsesmessige avvik ved oppbygging av gulv og etablering av fall mot sluk.

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

! Våtrom > Etasje > Vaskerom/bod/tekniskrom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2018

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plastbelagte stålrenner. Etter at verandaen er påbygget, er denne ikke lenger beskyttet av snøfangere fra overliggende takflate.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er manglende utkast på taknedløp, og bortledning av vann fra grunnmur vurderes derfor som mangelfull. Delvis manglende snøfangere på taket etter påbygging av terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende utkast kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren. Manglende snøfangere kan medføre at snø og is kan rase ned på verandadelen, noe som innebærer økt risiko for skade på konstruksjon og personfare ved opphold på verandaen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er registrert at utvendig kledning ikke er malt på nedre del som omfatter leiligheten. Det er også observert enkelte steder med sprekkdannelser i kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Forholdet vurderes å skyldes manglende vedlikehold over tid, samt naturlig påvirkning fra vær og fukt, som kan medføre uttørring og oppsprekking i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales overflatebehandling av kledningen for å sikre beskyttelse mot fukt og videre nedbrytning. Sprukne bord bør vurderes utbedret eller skiftet ved behov før maling utføres.

TG 2 Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer fremstod som trege ved åpning og lukking. Forholdet antas å skyldes slitasje eller justeringsbehov i låsekasse/beslag (håndtak).

Konsekvens/tiltak

Det anbefales nærmere kontroll og eventuell justering eller utskifting.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Det ble registrert noe slark i håndtaket på balkongdør. Boddøren var i tillegg vanskelig å åpne og lukke, og forholdet vurderes å ha sammenheng med behov for justering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med tredekke beliggende mot nord-vest. Terrassen er påbygget etter opprinnelig byggeår. Det er montert markise og uttrekkbar levegg. Rekkverk er vedlikeholdt med maling, og terrassebord er behandlet med beis.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater består hovedsakelig av 3-stavs parkett på gulv i oppholdsrom, samt flislagt gulv i gang. Himlinger er utført med MDF-takessplater med integrerte/monterte taklamper. Det er registrert enkelte mindre merker og slitasje på overflater, vurdert som normal bruksslitasje sett i forhold til byggeår og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekke i én gulvflis i gang. Forholdet kan skyldes punktbelastning og bevegelser i underlaget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekker i flis kan medføre risiko for videre skade eller fuktopptak over tid. Det anbefales utskifting av skadet flis.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

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

Målt 10 mm høydeforskjell på over 2 meter kun i gangen. Forholdet ligger innenfor grenseverdier for moderat avvik og vurderes å være innenfor det som kan forventes, men registreres som avvik.

Konsekvens/tiltak

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

Avviket vurderes å være av begrenset betydning og uten vesentlig påvirkning på bruk eller funksjon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette hvite dører

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendige dører har normal bruksslitasje med enkelte hakk og merker. På én dør er det i tillegg montert to skruer, noe som medfører avvik fra normal utførelse og overflate.

Konsekvens/tiltak

Forholdet er i hovedsak av kosmetisk karakter og har begrenset betydning for funksjon. Eventuelle tiltak vil være kosmetisk utbedring, herunder sparkling, overflatebehandling eller utskifting av dørbblad ved behov.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid på badet, men er fra byggeåret.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har hvite fliser på vegger og grå fliser på gulv. Himlingen er utført med Tak-ess plater og det er montert taklampe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert sprekker og løsninger i silikonfuger i dusjsone og under toalett. Forholdet vurderes å skyldes slitasje eller bevegelser i konstruksjonen over tid, som medfører at elastiske fuger mister vedheft og elastisitet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Defekte silikonfuger kan medføre økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen og påfølgende fuktskader over tid. Det anbefales å fjerne eksisterende fuger og etablere nye silikonfuger for å sikre tilfredsstillende tetthet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er registrert mangelfulle fallforhold på badet. Ved måling med laser satt i døråpning ble topp flis ved dør målt til 48 mm. Ca. 1200 mm inn i rommet ble det også målt 48 mm, noe som viser at gulvet på denne delen er tilnærmet flatt. Ved sluk, ca. 3 meter inn i rommet, ble topp flis målt til 65 mm. Ca. 800 mm fra sluk i retning mot dør ble topp flis målt til 43 mm. Målingene viser at fall mot sluk ikke er jevnt etablert over hele gulvflaten, og at deler av gulvet har flatt eller ugunstig fallforløp.

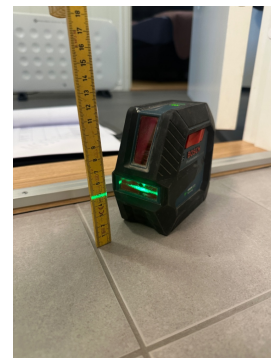
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Forholdet vurderes å skyldes utførelsesmessige avvik ved oppbygging av gulv og etablering av fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

Mangelfulle fallforhold kan medføre at vann ikke ledes til sluk som forutsatt, men blir stående på gulvoverflaten eller ledes u hensiktsmessig i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning, mer vannsøl utenfor dusjsonen og økt risiko for følgeskader over tid.



Måling ved dør



Måling ved sluk

Tilstandsrapport



Motfall

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ingen opplysninger pga manglende dokumentasjon

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Eier opplyser at toalettassen ble byttet i 2019 som følge av knirk. Videre er dusjkabinett fjernet og erstattet med dusjdører. Arbeidene knyttet til etablering av dusjløsning er opplyst å være utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon for dette.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekket er funksjonstestet på badet og vurdert til å fungere på befaringsstidspunktet. Det er etablert spalte i dør for tilluft.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Viser tørre verdier



ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISKROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er i byggetegninger oppført som bod/teknisk rom, men benyttes i dag som vaskerom. Rommet er utstyrt med sluk og vurderes derfor som våtrom.

ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISKROM

TG 1 Overflater vegger og himling

ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISKROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt begrenset fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
 - Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Forholdet vurderes å skyldes utførelsesmessige forhold ved oppbygging av gulvet. Ingen oppkant mot vegg. Gulvlist mot flis.

Konsekvens/tiltak

Siden rommet ikke har dusj eller vask, vurderes det begrensede fallet å ha begrenset betydning ved normal bruk. Sluket vil primært ha funksjon ved lekkasje fra vaskemaskin eller varmtvannsbereder. Forholdet registreres som et avvik, men tiltak anses ikke som akutt nødvendig.

ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISKROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISKROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Varmtvannsbereder

ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISKROM

! TG 1 Ventilasjon

ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISKROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikke nødvendig

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har åpen løsning mot stue og er innredet i L-utforming. Innredningen består av over- og underskap, med overskap på én side. Det er montert benkeplate med overlimt vask i rustfritt stål med to kummer. Hvitevarer er ikke integrerte. Skapfronter er utstyrt med håndtak i stål. Det er montert ettgreps kjøkkenarmatur i forkrommet utførelse med høy, buet tut, tilpasset bruk ved dobbel oppvaskkum.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator i stål. Funksjonstestet ved befarings og vurdert til å fungere.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger



Tilstandsrapport

TC 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Ukjent men antatt plast pga byggeår

TC 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Flexit ventilasjonsaggregat



TC 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet med fire panelovner. I tillegg er det etablert gulvvarme på bad, som gir jevn og komfortabel oppvarming i våtrommet.

TC 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider av typen Høiax er plassert i teknisk rom/bod. Bereideren er direktekoblet.



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 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.

Beskrivelse

Sikringskap er plassert i teknisk rom/bod og er utstyrt med automatsikringer. Anlegget består av 16 kurser. Det foreligger samsvarserklæringer for utførte arbeider.

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.
2018
 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?
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

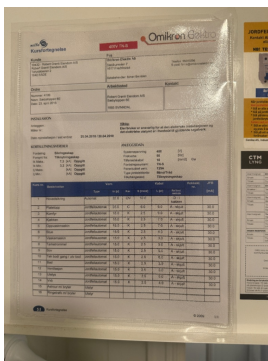
Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det er ettermontert el-billader av typen Easee ladeboks. Løsningen er oppgitt som 32A, 3-fas. Det foreligger dokumentasjon for installasjonen.



Boligen er oppført i støpt plate på mark. Vurderingen av fuksikring og drenering er basert på alder, byggeskikk og synlige forhold ved befaring. Det ble ikke registrert synlige indikasjoner på avvik.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ukjent fundament

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er i hovedsak flat og opparbeidet med gressarealer og partier med pukk.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon eller sikre opplysninger om byggegrunnen. Byggegrunnen er derfor satt som ukjent.

TG 1 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

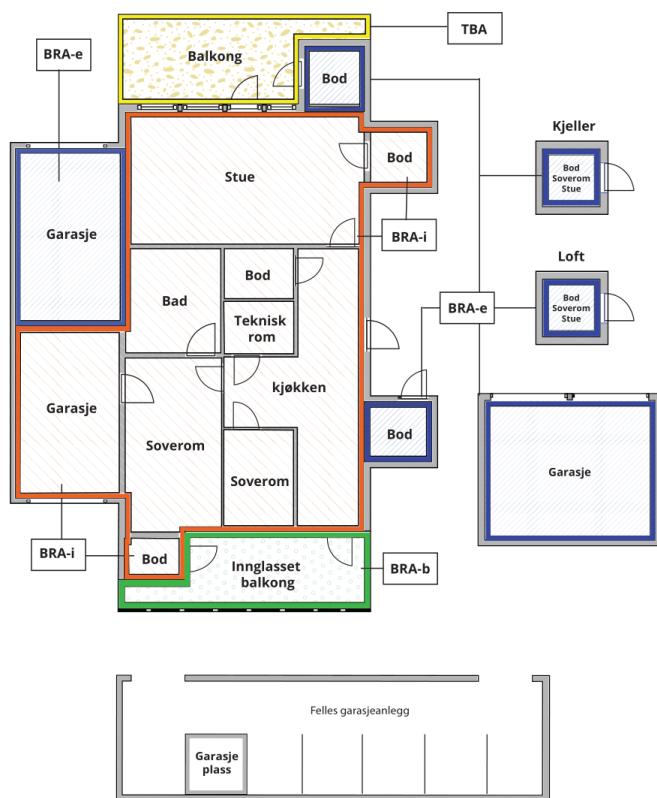
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	73	5		78	19
SUM	73	5			19
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, entré, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, vaskerom/bod/tekniskrom	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er opplyst at dusjløsningen er endret fra dusjkabinett til dusjdører, og at det er etablert elbillader ifølge selger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3114 VÅLER	99	24		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sæbytoppen 6 E

Hjemmelshaver

Sørensen Bjørn Gunnar, Sørensen Elisabeth
Jeanette Anker

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Svinndal i Våler kommune, i et rolig og etablert boligområde med landlig preg. Området består av boligbebyggelse og har nærhet til natur- og friluftsområder. Det er kort avstand til lokale servicetilbud samt skole- og barnehagetilbud i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2022–2033 og detaljregulering for Sæby (reguleringsplan 41 datert 03.09.2009). Området er regulert til boligformål, herunder konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse.

Om tomten

Tomten er fellesareal på ca. 2 700 m² og fremstår som opparbeidet plenarealer og naturlig vegetasjon. Det er etablert adkomstvei i området, samt asfalterte parkeringsarealer og oppstillingsplasser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

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 tjenesteyter.

• 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 tilgjengelige 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.

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

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](#)

Opplysninger er i hovedsak basert på dokumentasjon fra forretningsfører. Ferdigattest og byggesaksdokumenter er ikke fremlagt eller kontrollert mot kommunens arkiver.