

Tilstandsrapport

📍 Kalvbakken 15, 2335 STANGE

📖 STANGE kommune

gnr. 97, bnr. 271, snr. 8

Areal (BRA): Rekkehus 112 m², Carport i felles rekke 0 m², Utvendig bod i felles rekke 5 m²



Befaringsdato: 13.03.2024

Rapportdato: 20.03.2024

Oppdragsnr.: 20009-1152

Referansenummer: QK1748

Autorisert foretak: TakstPlan AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Ryberg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstplan AS

Takstplan AS leverer tjenester innen takst- og tilstandsrapportering av boliger og næringsbygg i Innlandet. Med over 2000 utførte takstopppdrag i løpet av senere år, har vi opparbeidet oss en solid teknisk og økonomisk kompetanse, i tillegg til en unik lokalkunnskap i eiendomsmarkedet. I Takstplan AS er vi i dag 2 ansatte med byggteknisk bakgrunn. Vi er opptatt av kvalitet og grundighet i våre rapporter og det å være en viktig bidragsyter for en tryggere bolighandel.

Ta kontakt med oss dersom du har spørsmål til innholdet i våre rapporter eller du ønsker å benytte oss på nye takstopppdrag. Vi tilbyr også mer generell boligrådgivning og kan bistå i reklamasjonssaker, vurdering av skader og aktuelle tiltak du ønsker å få vurdert i egen bolig, i tillegg til energirådgivning for å kartlegge aktuelle tiltak i boligen din med støtte fra Enova.



Rapportansvarlig

Christian Ryberg

Uavhengig Takstingeniør

post@takstplan.no

941 04 040



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er et rekkehus på 2 plan med tilhørende carport og utebod.
Boligen inngår i et sameie bestående av 10 eneheter.

Boligen er oppført i 2022 og har en bygningsmessig nye standard. Boligen fremstår som ny uten nevneverdig bruksslitasje.
Interessenter oppfordres på generelt grunnlag til grundig å gjennomgå rapporten for å få et helhetlig bilde av boligens tilstand og hvilke tiltak som må påregnes.

Rekkehus - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ringmurssystem på støpte søler/fundamenter. Støpt gulv på grunn.
Flatt tak av kompaktkonstruksjoner med takteking med sveiset takmembran el. tilsvarende.
Yttervegger av bindingsverksvegger. Utvendige fasader med trekledning.

Vinduer med 2-lags energiglass. Glassenes produksjonsår er: 2021
Vinduer med underliggende vannbrett m/ beslag.
Utvendig omramming i treverk.
Massiv ytterdør med glassfelt.
Terrasse- og balkongdører med 2-lags energiglass. Glassenes produksjonsår er: 2021

Boligen har vestvendt balkong med tilkomst fra stue. Areal målt til 6kvm.
Oppført med trebjelkelag. Gulv av terrassebord.
Rekkverk i metall med glassfelt. Høyde på rekkverk er målt til 1m.
Vestvendt platting med tilkomst fra soverom. Areal målt til 6kvm.
Oppført med trebjelkelag på terreng. Gulv av terrassebord.

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftninger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater har for det meste en standard fra byggeåret.
Gulv, utenom i våtrom, har overflater av: laminat og fliser
Vegger, utenom i våtrom, har overflater av: malt gips
Himlinger har overflater av: malt gips

Etasjeskiller av treverk/bjelkelag mellom etasjene. Det er kontrollert skjevhet/retningsavvik i stue og ett soverom. Avviket er på det meste målt til maksimalt 10 mm gjennom hele rommene og er innenfor kravene til tilstandsgrad 1 (TG1) iht NS3600.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.
Boligen har ventileret stålppe med tilluft til ildsted. Rentbrennende peisovn på hovedplan. Ildsted plassert på ubrennbart underlag. Avstand til brennbart iht krav foran ilegg.
Boligen har trapper i malte massivkonstruksjoer. 2-sidig håndløper. Belysning langs trappeløp. Høyde på håndløpere målt til 90cm.
Boligen har slette lettdører innvendig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med standard fra byggeåret. Det foreligger dokumentasjon på kontroll/utførelse. Baderomsplater på vegger. Plater i himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv m/ termostad.
Det er påvist fall mot sluk lokalt og i øvrige deler av gulv. Plastsluk med påvist mansjett og klemring. Smøremembran med ukjent utførelse. Baderomsinnredning med heldekkende servant. Vegghengt klosett m/ innebygd susterne. Dusjhjørne med glassdører. Dusjkabinett
Opplegg/uttak for vaskemaskin.
Vannrør av rør-i-rør. Avløpsrør av plast. (vann- og avløpsrør er beskrevet og tilstandsvurdert i eget avsnitt i rapporten).
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte under dørblad.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og utførelsen er dokumentert / kontrollert. Det er for øvrig ingen indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Åpen kjøkkenløsning mot spisestuedel. Laminat på gulv. Plater på vegger og i himling. Sigdal kjøkkeninnredning med over- og underskap av laminerte skrog og MDF-fronter. Laminerte benkeplater med planlimt oppvaskkum og ett-greps armatur m/ uttrekk. Nedfelt platetopp (induksjon). Integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, stekeovn og kjøll/frys. Montert komfyrvakt og lekkasjesensor under kjøkkenbenk. Ventilator over platetopp med utluft. Montert trykkvakt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med standard fra byggeåret. Laminat på gulv. Plater på vegger og i himling. Vegghengt toalett m/ innebygd susterne. Vegghengt servantskap m/ ett-greps armatur. Rommet har balansert ventilasjon. Montert fuktføler ifm susterne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

I hovedsak skjulte rørføringer med rør-i-rør. Fordelerskap i vegg på bad. Stoppekran og måler lokalisert på bad. Fordelerskapet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Synlige avløpsrør av plast. For det meste åpne rørføringer i boligen. Staking og spyling av avløpsrør via vannlås/sluk. Boligen har balansert ventilasjonssystem med styrt avtrekk og tilluft. Varmtvannsbereder med kapasitet på 198 liter fra byggeåret. Produksjonsår på bereder er: 2022. Berederen er plassert i rom m/ sluk.

400v elektrisk anlegg. Skjult anlegg/spredenett i boligen. Sikringsskap plassert i vegg under trapp. Innmat med 16 kurser inkl hovedbryter (40A). Kurser med automatsikringer med integrerte jordfeilbrytere. Automatisk strømmåler i felles inntaksskap. Boligen har røykvarsler(e) tilkoblet strømnettet. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Rekkehus

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etg	56	0	0	56
2. etg	56	0	0	56
Sum	112	0	0	
Sum BRA	112			

Carport i felles rekke

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Sum	0	0	0	
Sum BRA	0			

Utvendig bod i felles rekke

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etg	0	5	0	5
Sum	0	5	0	
Sum BRA	5			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Byggemeldte tegninger er ikke innhentet fra kommunen.

Carport i felles rekke

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte tegninger er ikke innhentet fra kommunen.

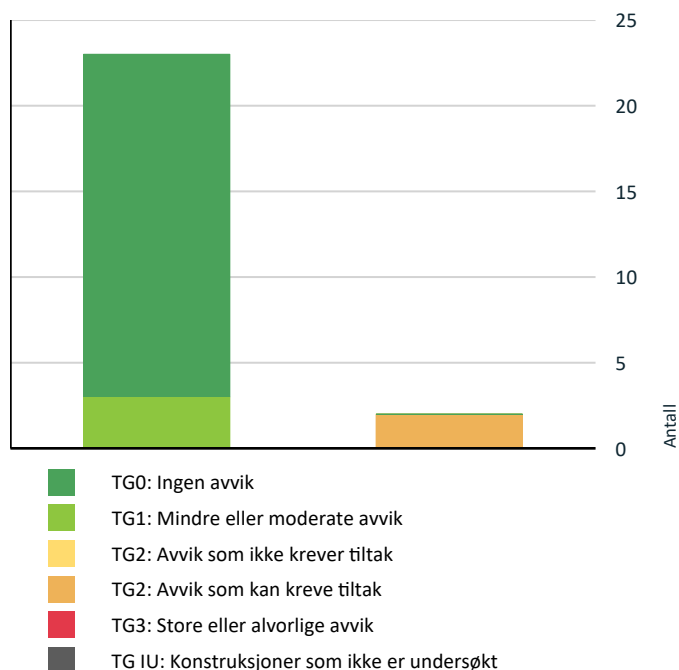
Utvendig bod i felles rekke

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte tegninger er ikke innhentet fra kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at denne tilstandsrapporten kun omfatter selve boligen. Tilleggsbygg er visuelt besiktiget, men kun enkelt beskrevet i rapporten. Fellesdeler og bygningsdeler hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet omfattes ikke av rapporten.

Opplysninger om årstall, påkost, utskiftninger og forhold knyttet til vann/avløp m.m. er gitt av rekvirent, med mindre annet fremgår. Der årstall ikke er oppgitt under de respektive bygningsdelene er utgangspunktet i rapporten byggeåret.

For alle bygningsdeler som pga manglende tilgjengelighet ikke er nærmere undersøkt eller tilstandsvurdert (TGIU), anbefales det å gjøre ytterligere undersøkelser.

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i rapporten

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2022

Kommentar
Ifølge matrikkel

Standard

Boligen har en bygningsmessig nyere standard og utførelse.

Vedlikehold

Boligen fremstår som ny, uten vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

! TG 0 Vinduer

Vinduer med 2-lags energiglass. Glassenes produksjonsår er: 2021
Vinduer med underliggende vannbrett m/ beslag. Utvendig omramming i treverk.



Vindu med energiglass

! TG 2 Dører

Massiv ytterdør med glassfelt.
Terrasse- og balkongdører med 2-lags energiglass. Glassenes produksjonsår er: 2021

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongdøren har noe treghet/skjevhet mot karm/terskel som skyldes slitasje/feilstilling.

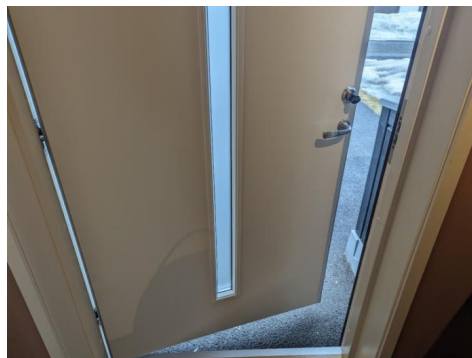
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren må justeres/utbedres for å gå bedre mot karm.



Balkongdør



Ytterdør

! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har vestvednt balkong med tilkomst fra stue. Areal målt til 6kvm.

Oppført med trebjelkelag. Gulv av terrassebord. Rekkverk i metall med glassfelt. Høyde på rekkverk er målt til 1m.

Vestvendt platting med tilkomst fra soverom. Areal målt til 6kvm.
Oppført med trebjelkelag på terreng. Gulv av terrassebord.



Balkong

Tilstandsrapport



Terrasse

! TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Slike vedlikeholdsplaner utarbeides i mange tilfeller senere i bygningens levetid da behovet for kartlegging ikke er like stort for et nytt bygg som det er på et eldre bygg.

Konsekvens/tiltak

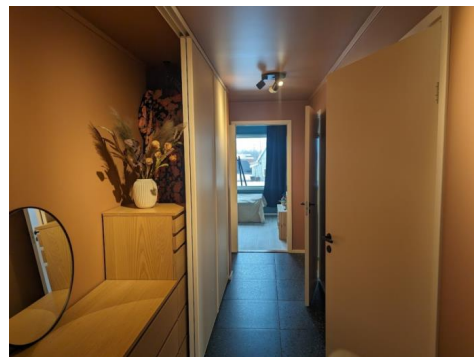
- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

! TG 0 Overflater

Boligens innvendige overflater har for det meste en standard fra byggeåret.

Gulv, utenom i våtrom, har overflater av: laminat og fliser
Vegger, utenom i våtrom, har overflater av: malt gips
Himlinger har overflater av: malt gips



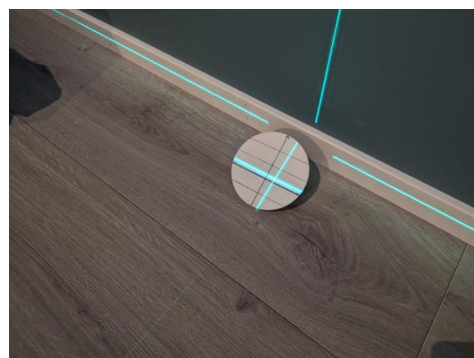
Innvendige overflater

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av treverk/bjelkelag mellom etasjene. Det er kontrollert skjevhet/retningsavvik i stue og ett soverom. Avviket er på det meste målt til maksimalt 10 mm gjennom hele rommene og er innenfor kravene til tilstandsgrad 1 (TG1) iht NS3600.



Måling av skjevhet/retningsavvik på gulv i stue



Måling av skjevhet/retningsavvik på gulv i soverom

! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

! TG 0 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

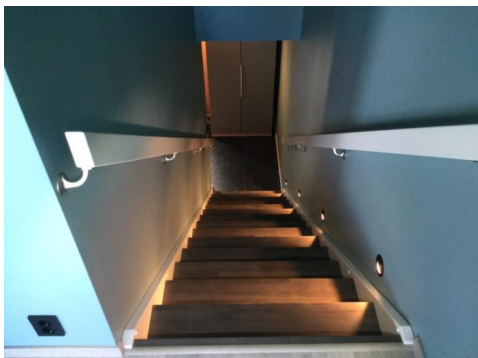
Boligen har ventilert stålpipes med tilluft til ildsted.
Rentbrennende peisovn på hovedplan. Ildsted plassert på ubrennbart underlag. Avstand til brennbart iht krav foran ilegg.



Ildsted i stue

! TG 0 Innvendige trapper

Boligen har trapper i malte massivkonstruksjoer. 2-sidig håndløper.
Belysning langs trappeløp.
Høyde på håndløpere målt til 90cm.



Innvendig trapp

! TG 0 Innvendige dører

Boligen har slette lettdører innvendig.



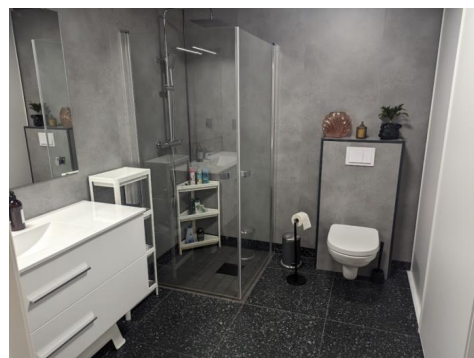
Innerdør

VÅTROM

1. ETG > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med standard fra byggeåret. Det foreligger dokumentasjon på kontroll/utførelse.



1. ETG > BAD/VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

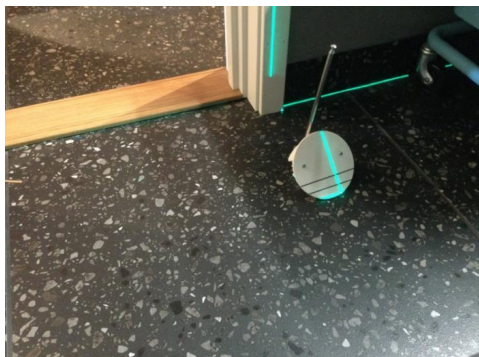
Baderomsplater på vegger. Plater i himling.

1. ETG > BAD/VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv m/ termostat.
Det er påvist fall mot sluk lokalt og i øvrige deler av gulv.

Tilstandsrapport



Måling av fallforhold på gulv

1. ETG > BAD/VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med påvist mansjett og klemring. Smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk med synlig mansjett og klemring

1. ETG > BAD/VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant. Vegghegt klosett m/ innebygd susterne. Dusjhjørne med glassdører. Dusjkabinett
Opplegg/uttak for vaskemaskin.
Vannrør av rør-i-rør. Avløpsrør av plast. (vann- og avløpsrør er beskrevet og tilstandsvurdert i eget avsnitt i rapporten).

1. ETG > BAD/VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte under dørbblad.

1. ETG > BAD/VASKEROM

! TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og utførelsen er dokumentert / kontrollert.

Det er for øvrig ingen indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.



Fuktsøk uten unormale fuktutslag på gulv

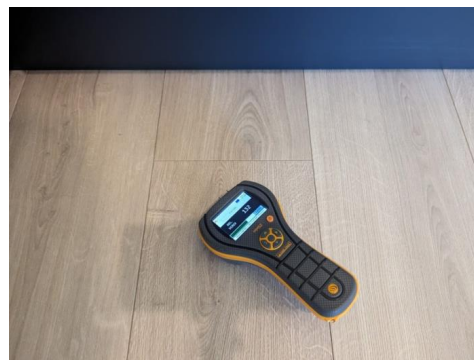
KJØKKEN

2. ETG > KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 0 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning mot spisestuedel. Laminat på gulv. Plater på vegger og i himling.

Sigdal kjøkkeninnredning med over- og underskap av laminerte skrog og mdf-fronter. Laminerte benkeplater med planlimt oppvaskkum og ett-greps armatur m/ uttrekk. Nedfelt platetopp (induksjon). Integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys. Montert komfyrvakt og lekkasjesensor under kjøkkenbenk.



Fuktsøk på kjøkken uten påviste symptomer/avvik

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning

2. ETG > KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 0 Avtrekk

Ventilator over platetopp med utluft. Montert trykkvakt.



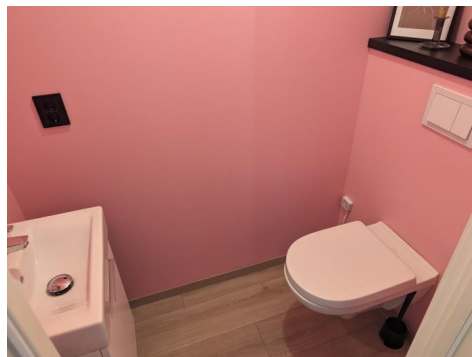
SPESIALROM

2. ETG > WC

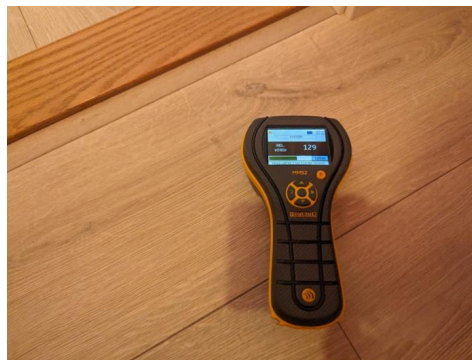
! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med standard fra byggeåret.
Laminat på gulv. Plater på vegger og i himling.
Vegghengt toalett m/ innebygd systerne. Vegghengt servantskap m/ ett-greps armatur.

Rommet har balansert ventilasjon. Montert fuktføler ifm systerne.



Toalettrom



Fuktsøk på gulv uten påviste indikasjoner/avvik

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

I hovedsak skjulte rørføringer med rør-i-rør. Fordelerskap i vegg på bad.
Stoppekran og måler lokalisert på bad.
Fordelerskapet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt utifra alder.



Fordelerskap for rør-i-rør

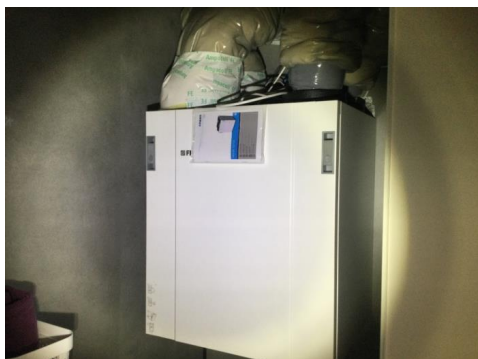
! TG 0 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. For det meste åpne rørføringer i boligen.
Staking og spyling av avløpsrør via vannlås/sluk.

Tilstandsrapport

! TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonssystem med styrt avtrekk og tilluft.



Ventilasjonsaggregat

! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på 198 liter fra byggeåret.
Produksjonsår på bereder er: 2022.
Berederen er plassert i rom m/ sluk.



Varmtvannsbereder

! 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.

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

400v elektrisk anlegg. Skjult anlegg/spredenett i boligen.
Sikringsskap plassert i vegg under trapp.

Innmat med 16 kurser inkl hovedbryter (40A). Kurser med automatsikringer med integrerte jordfeilbrytere.
Automatisk strømmåler i felles inntaksskap.

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 Installasjonsår

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 I forbindelse med nyanlegg / installasjonsår Det foreligger samsvarserklæringer og sluttkontroll i forbindelse med elektriske arbeider/installasjoner på boligmappa.no

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 Periodisk kontroll med eltilsyn gjøres hvert 20. år for boliger og er ikke utført på denne boligen.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, brannutløp 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det bør etterspørres oppdatert kursfortegnelse.

Tilstandsrapport



Innmat i sikringsskap



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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 røykvarsler(e) tilkoblet strømnettet. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat.

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



Bygninger på eiendommen

Carport i felles rekke



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar
Samtidig med boligen

Standard

Bygningen har en bygningsmessig nyere standard og utførelse. Bygningen er ikke tilstandsvurdert på lik linje med boligen.

Vedlikehold

Bygningen fremstår som ny, uten vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Carport i felles rekke.

Oppført på søyler og støpt ringmur/oppkant. Vegger av bindingsverk med trekledning. Pulttak av trekonstruksjoner. Tekking med asfalttakbelegg.

Carporten har innlagt strøm med kontaktpunkt, belysning og el-billader.

Utvendig bod i felles rekke



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar
Samtidig med boligen

Standard

Bygningen har en bygningsmessig nyere standard og utførelse. Bygningen er ikke tilstandsvurdert på lik linje med boligen.

Vedlikehold

Bygningen fremstår som ny, uten vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Bod i felles rekke

Boden er oppført på støpt betongplate. Yttervegger av uisolert bindingsverk. Pulttak av trekonstruksjoner. Utvendige fasader og yttertak/tekking som på boligen.

Massiv boddør. Boden har innlagt strøm med kontaktpunkt og belysning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Areal måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



Hva er måleverdig areal?

Areal 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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etg	56			56	6	
2. etg	56			56	6	
SUM	112				12	
SUM BRA	112					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg	Gang/trapp, Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
2. etg	Kjøkken/spisestue, Stue , Wc , Bod		

Kommentar

Arealoppstillingen er gjengitt på bakgrunn av ny arealstandard (NS3940:2023) gjeldende fra 1.1.2024, i tillegg til tidligere standard med bruk av betegnelsene P-rom og S-rom som kan benyttes i en overgangsperiode fram til 1.7.2024

Arealer er målt med laser avstandsmåler. Arealer og romangivelse/benevnning er basert på boligens bruk på befaringsdagen. Øvrige forklaringer og presiseringer rundt arealmåling kan leses på rapportens siste side.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger er ikke innhentet fra kommunen.

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: I forbindelse med nybygg.

Det skal følge dokumentasjon på boligen, blant annet FDV, samsvarserklæring/sluttkontroll på elektro, rapport fra uavhengig kontroll m.m. Dokumentasjonen finnes på boligmappe.no

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carport i felles rekke

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg	Carport		

Kommentar

Carport er åpent, overbygd areal.
Arealene er ikke måleverdige og derfor ikke angitt i arealtabellen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggemeldte tegninger er ikke innhentet fra kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: I forbindelse med nybygg.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utvendig bod i felles rekke

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etg		5		5		
SUM		5				
SUM BRA	5					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg		Bod	

Kommentar

Arealoppstillingen er gjengitt på bakgrunn av ny arealstandard (NS3940:2023) gjeldende fra 1.1.2024, i tillegg til tidligere standard med bruk av betegnelsene P-rom og S-rom som kan benyttes i en overgangsperiode fram til 1.7.2024
Arealer er målt med laser avstandsmåler. Arealer og romangivelse/benevnning er basert på boligens bruk på befaringsdagen. Øvrige forklaringer og presiseringer rundt arealmåling kan leses på rapportens siste side.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte tegninger er ikke innhentet fra kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I forbindelse med nybygg.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	108	4
Carport i felles rekke	0	0
Utvendig bod i felles rekke	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2022	Christian Ryberg	Takstmann
	Jolly Andre Brenna	Kunde
13.3.2024	Christian Ryberg	Takstingeniør
	May Lisbeth Brenna	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	97	271		8	131.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kalvbakken 15

Hjemmelshaver

Brenna Jolly Andre, Brenna May Lisbeth

Kommentar

Tinglyst seksjoneringsdato: 21.05.2021

Boligselskap

Ingen formelt opprettet
sameie

Eierandel

1 / 10

Felles formue

Kr. 0 01.08.2022

Felles gjeld:

Kr. 0 01.08.2022

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på et nyere regulert/etablert boligområde på Navneberget i Stange kommune, ca 2km utenfor sentrum (kjøreavstand). Området anses barnevennlig med barnehage i nærheten. Kort avstand til idrettsanlegg, og gangavstand barne-, ungdoms- og videregående skoler. Stange sentrum kan tilby de fleste sentrumsfasiliteter og har i tillegg offentlig kommunikasjon både med buss og tog (Dovrebanen). Det er ca. 15 km til Hamar sentrum. I nærområdet finnes tur- og friluftsområder som f.eks Våletjern naturreservat.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig, kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplanen 'Navneberget - Trinn 3'. Planen er fra 2017.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse / frittliggende småhusbebyggelse og dagens bruk er iht planstatus. Eiendommen inngår i planens delfelt BFS2 og har en tillatt utnyttelse på 35%-BYA.

Det foreligger ingen kjente bestemmelser eller planer som anses å være av negativ betydning for takstobjektet.

Om tomten

Tomten er tilnærmet plan og for det meste opparbeidet med plen og belplantning. Innkjøring/gårdsplass med asfaltert dekke. Eiendommen har normalt gode sol- og lysforhold på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Ubekreftet grunnboksutskrift er innhentet/kontrollert.

Det foreligger ingen kjente eller tinglyste heftelser som anses å være av negativ betydning for takstobjektet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
4 148 000	2022	Opplysninger er hentet fra grunnboksutskrift

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke fremlagt	Ikke vist	0	Nei
Grunnbokutskrift	10.08.2022	Ubekreftet utskrift innhentet og gjennomgått	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	10.08.2022	Bolig- og salgsinformasjon	Innhentet	0	Nei
Norges Eiendommer	10.08.2022	Matrikelopplysninger	Innhentet	0	Nei
Statens Kartverk	10.08.2022	Kartverktøy med tomteareal m.m.	Innhentet	0	Nei
Tegninger		Tegninger fra husleverandør/arkitekt	Fremvist	0	Nei
Offentlige planer	22.11.2017	Gjeldende plantype og tilhørende kart er innhentet/gjennomgått	Innhentet	0	Nei
FDV-dokumentasjon	09.06.2022	Foreligger på boligmappa.no	Fremvist	0	Nei
Dokumentasjon på bad	14.05.2022	Dokumentasjon på uavhengig kontroll på våtrom	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal 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.

• 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QK1748>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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