

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vaksdalsvegen 583 , 5725 VAKSDAL

 VAKSDAL kommune

 gnr. 10, bnr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m<sup>2</sup> BRA-i: 166 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 20489-2350

Eiendomsverdi ref nr: HC9014

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

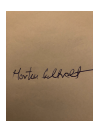
Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt



  
7-Fjellstakst as

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411

# 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
- 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 ([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 strakstiltak 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

Enebolig over to plan med stor terrasse og tilbygget garasje. Uteområde er opparbeidet for opphold og tilkomst.

Bygningen har grunnmur og støpt gulv på faste masser, yttervegger i mur og bindingsverk som er kledd med liggende og stående trekledning. Skrått yttertak tekkes med takstein fra 2003.

Bygningen er oppført i 1982, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår godt vedlikeholdt og betydelig oppgradert.

## Enebolig - Byggeår: 1982

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..

Det er tekkes med takstein fra 2003 og har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.

Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger. Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Renner og nedløp fra byggeår som er fremstår i tråd med alder. Nedløp ført til bakken og til rør i bakken.

Beslag rundt pipe og luftekanal med tett tildekking og uten synlige skader.

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår. Vegger er kledd med stående og liggende trekledning. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og kaldt loft.

Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.

Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning. Loftsrommet undersøkt relatert ventilering, skadedyr og andre avvik.

Vinduer med isolerglass, hovedsakelig fra 2023 og av god kvalitet. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.

Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Terrasse i tre og betong konstruksjon med utgang fra stue. Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik. Deler av terrasse er tak på tilbygget garasje

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat og fliser.

Innvendige vegger og himling med panel og malte overflater.

Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Innvendige overflater fremstår med noe lokale avvik, bom i noen fliser, tilstandsgrad basert på helhet.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er

kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Pusset, malt og forblendet pipe.

Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart. Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.

Gjelder bod rom i 1 etasje.

Hulltaking er foretatt uten å påvise avvik.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.

Det er en heltre trapp fra byggeår med tilfredstillende bredde, høyde og rekkverk.

Trapp fremstår godt vedlikeholdt.

Malte fyllingsdører av god kvalitet.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Innvendige dører i god stand.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje fra 2020 med fliser på gulv og vegg.

Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.

Varmekabler i gulv, dusjkabinett, badekar, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert.

Sluk og membran fra 2020 er kontrollert

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

Vaskerom fra 2020 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.

Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.

Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, mekanisk ventilasjon og utslagsvask.

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Sluk er plassert ved vaskemaskin.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Sluk og membran fra 2020 er kontrollert

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og tilstøtende rom.

Bad i 2 etasje fra byggeår med fliser på gulv og vegg.

Eldre sluk og membran med ukjent utførelse.

Varmekabler i gulv, dusjnise, mekanisk ventilasjon og toalett.

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

Sluk er plassert i dusjnise og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med begrenset resultat.

Terskel til dusjnise hindrer imidlertid lekkasjevann tilgang til sluk.

# Beskrivelse av eiendommen

Overflate er sjekket for sprekker, riss og bom i fuger/fliser.  
Sluk og membran fra byggeår er kontrollert  
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.  
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.  
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp  
Steikeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap på vaskerom  
Avløpsrør i plast fra byggeår  
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken, bad og vaskerom  
Varmepumpe av nyere type.

200 liter Ozo vv beholder plassert på vaskerom  
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.  
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.  
Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengstein fra byggeår.  
Natursteinsmur i forkant av terrasse og i overgang mellom garasje og terreng.

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.  
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.  
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

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

[Gå til side](#)

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

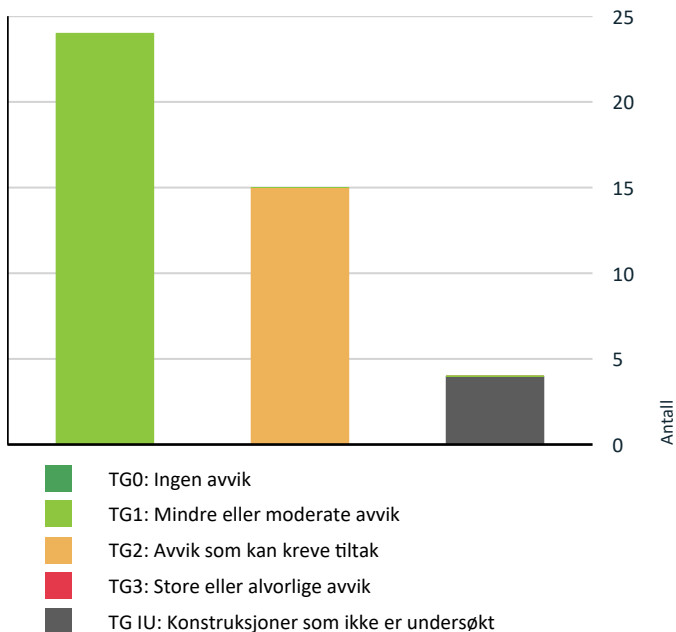
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- 1 etasje er innredet med flere rom for varig opphold

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOBIG



### Byggeår

1982

### Anvendelse

Beboelse

### Standard

Enebolig fra 1982 med betydelig oppgradert standard etter oppføring.

### Vedlikehold

Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

### Tilbygg / modernisering

2003	Modernisering	Ny tekking på tak
2020	Modernisering	Nytt bad og vaskerom i 1 etasje, inkludert ny ytterdør til rommet. Oppgradering av el anlegg.
2023	Modernisering	Nye vinduer og ny ytterdør

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..

Det er tekking med takstein fra 2003 og har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.

Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger. Undertak er kontrollert for fukt skjolder, skader og andre avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp fra byggeår som er fremstår i tråd med alder. Nedløp ført til bakken og til rør i bakken.

Beslag rundt pipe og luftekanal med tett tildekking og uten synlige skader.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Det er pusset og malt murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår. Vegger er kledd med stående og liggende trekledning. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Noe lokal slitasje og kledning stedvis noe tett på tilbygget terrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold må påregnes



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Det er saltak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet. Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning. Loftsrommet undersøkt relatert ventilering, skadedyr og andre avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Begrenset gjennomlufting på raft.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes på sikt.



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, hovedsakelig fra 2023 og av god kvalitet. Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.

Terrassedør med glass er kontrollert for samme.



## TG 10 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse i tre og betong konstruksjon med utgang fra stue.  
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.  
Deler av terrasse er tak på tilbygget garasje

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det var ikke mulig å kontrollere fallforhold og avrenning fra terrasse dekke over garasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Fallforhold bør da også kontrolleres.



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendige gulv med laminat og fliser.  
Innvendige vegger og himling med panel og malte overflater.  
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.  
Innvendige overflater fremstår med noe lokale avvik, bom i noen fliser,  
tilstandsgrad basert på helhet.



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstillers dagens krav til avvik.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pusset, malt og forblendet pipe.  
Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.  
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Rom Under Terreng

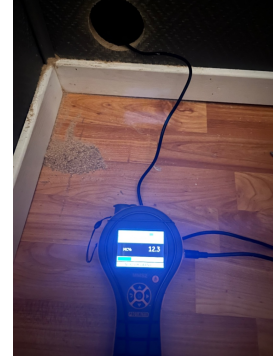
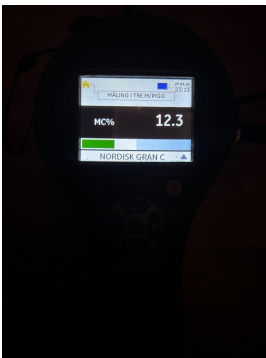
*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.

Gjelder bod rom i 1 etasje.

Hulltaking er foretatt uten å påvise avvik.



## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp er testet og kontrollert.

Det er en heltre trapp fra byggeår med tilfredstillende bredde, høyde og rekkverk.

Trapp fremstår godt vedlikeholdt.



## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte fyllingsdører av god kvalitet.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Innvendige dører i god stand.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad i 1 etasje fra 2020 med fliser på gulv og vegg.  
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, badekar, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe avvik på fuge mellom sokkelflis og bunnlist

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat.  
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

##### Vurdering av avvik:

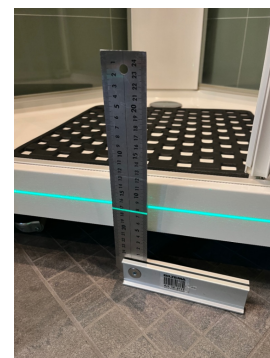
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Noe kantsprang på fliser registrert

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik



# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk og membran fra 2020 er kontrollert

Årstall: 2020 Kilde: Egenerklæring

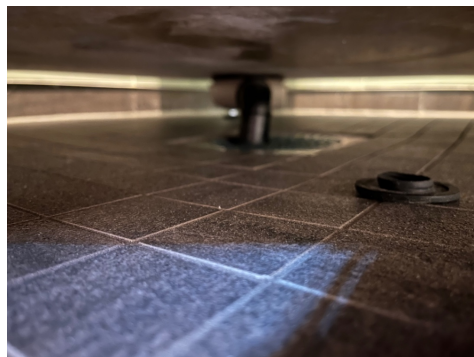
#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig rengjøring anbefales



## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring



# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring



## 1 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring



## 1 ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom fra 2020 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.  
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.  
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, mekanisk ventilasjon og utslagsvask.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring



## 1 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Sluk er plassert ved vaskemaskin.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

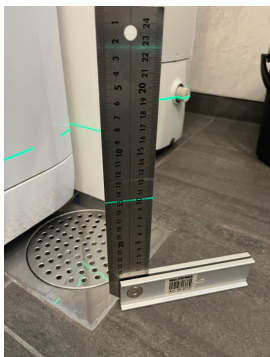
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring



# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk og membran fra 2020 er kontrollert

Årstall: 2020 Kilde: Egenerklæring



## 1 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2020 Kilde: Egenerklæring



## 1 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



## 1 ETASJE > VASKEROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og tilstøtende rom.

## 2 ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegg.

Eldre sluk og membran med ukjent utførelse.

Varmekabler i gulv, dusjnise, mekanisk ventilasjon og toalett.



## 2 ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes



## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjnise og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med begrenset resultat. Terskel til dusjnise hindrer imidlertid lekkasjevann tilgang til sluk. Overflate er sjekket for sprekker, riss og bom i fuger/fliser.

#### 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 flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.



## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk og membran fra byggeår er kontrollert

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Fungerer med dette avvik, tiltak må påregnes på sikt

# Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på utstyr er passert

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



2 ETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.

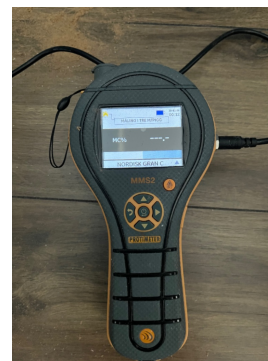
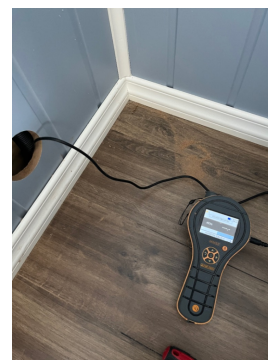


2 ETASJE > BAD

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone



KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje. Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp. Steikeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.



## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rør i rør med fordelerskap på vaskerom

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra byggeår

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken, bad og vaskerom

### TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Varmepumpe av nyere type.



# Tilstandsrapport



## TC 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

200 liter Ozo vv beholder plassert på vaskerom



## 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 bygnings sakkyndig 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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.  
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

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.  
**1982**
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? Sjekk 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?  
**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**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Opprinnelig drenering fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

Mangler tilfredsstillende klemlist for innfesting av synlig grunnmurs plast

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales tiltak for avslutning av grunnmurs plast.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur og støpt plate på faste masser av sprengestein fra byggeår.

### TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Natursteinsmurer i forkant av terrasse og i overgang mellom garasje og terreng.

### TG IU Terrengforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

# Tilstandsrapport



## TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

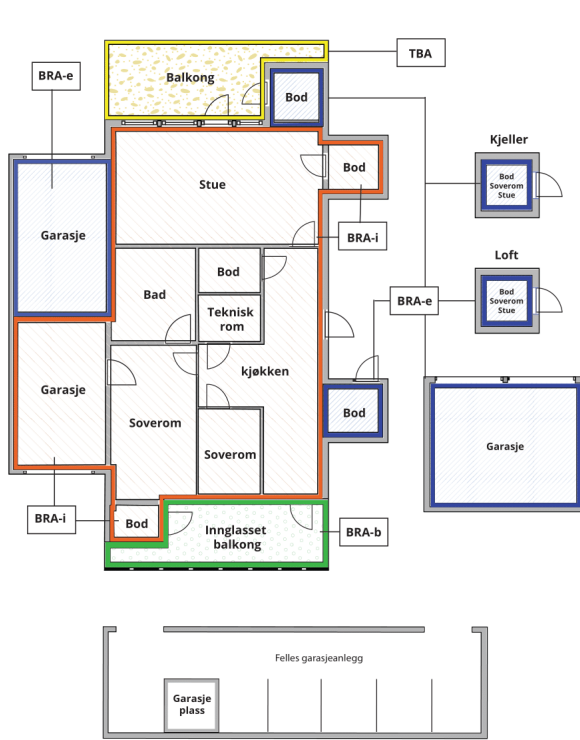
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	80	34		114	
2 etasje	86			86	75
<b>SUM</b>	<b>166</b>	<b>34</b>			<b>75</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>200</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, garderobe, bod	Garasje	
2 etasje	Trapperom, stue/kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2		

### Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befarings.  
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

#### 1 etasje:

Vindfang: 2,9  
Hall m/trapp: 12,5  
Bad: 6,2  
Vaskerom: 12,1  
Soverom 1: 15,1  
Soverom 2: 8,7  
Garderobe: 7,9  
Bod: 8,4  
Garasje: 33,3

#### 2 etasje:

Trapperom: 5,2  
Stue/kjøkken: 48,4  
Gang: 3,0  
Bad: 5,3  
Soverom 1: 11,5  
Soverom 2: 10,3

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 1 etasje er innredet med flere rom for varig opphold

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring

## 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)
<b>Enebolig</b>	148	52

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Karin Langhelle Skar	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4628 VAKSDAL	10	36		0	1570.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Vaksdalsvegen 583

### Hjemmelshaver

Skar Karin Langhelle

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Utsiktseiendom med tilbaketrukket beliggenhet i etablert boligområde.  
Kort avstand til lokalt sentrum med butikker, kjøpesenter, skole, barnehage og idrettsanlegg.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen har privat vanntilførsel for flere i området.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsløsning for området.

### Regulering

Eiendommen ligger i område med spredt boligbygging.

### Om tomten

Tomten er skrånende, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstvei.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	01.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.02.2026	Mottatt	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	19.02.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	19.02.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	19.02.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	
2	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.