

# Tilstandsrapport



📍 Leirvollvegen 28, 5570 AKSDAL

📖 TYSVÆR kommune

# gnr. 2, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m<sup>2</sup> BRA-i: 83 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.02.2025

Rapportdato: 25.03.2025

Oppdragsnr.: 20763-3059

Referansenummer: IA1431

Autorisert foretak: Schive Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg

Vår ref:



Medlem av

NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Schive Takst

Schive Takst er lokalisert i Haugesund og leverer primært tjenester på Haugalandet, Sunnhordaland, Hardanger og Ryfylke.

Tilstandsrapporter av boliger og hytter utgjør hovedtyngden av leverte tjenester, men vi kan også være behjelpelig med verdisetting, reklamasjonsrapporter, overtakelseforretning og generell rådgivning.

Våre kunder er privatpersoner, advokater, eiendomsめglere, sameier, borettslag og firma.

Schive Takst er registrert som ekspert hos Enova og tilbyr energimerking av næringsbygg mm. [www.Takst2.com](http://www.Takst2.com)

## Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg  
Uavhengig Takstingeniør  
[schive@takst2.com](mailto:schive@takst2.com)  
476 39 549



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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.



# Beskrivelse av eiendommen

## Fritidsbolig - Byggeår: 1994

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takbelegg av shingel eller asfalt takbelegg (tilbygget del)

Eier opplyser shingel ble lagt i 2021 og tiltaket innebar også skifte av isolasjon og etablering av ny lufting. Tiltaket er utført ved egeninnsats og det eksisterer foto.

Takrenner og nedløp plast. Beslag av metall.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Saltak i trekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdører i tre.

Terrasser i trekonstruksjon på terrenget.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er gulv av heltre, laminat og belegg. På mindre soverom er det kun lagt teppe over sponplate.

Vegger er panel.

Himling er panel.

Etasjeskiller antatt uført av trebjelkelag som normalt for byggeår.

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Enklere hyttebad med belegg på gulv og panel på vegger.

Det måles svakt motfall på dette gulvet, samt at vegger åpenbart ikke er egnet for direkte bruksvann.

Ventil i vegg og vindu som kan åpnes.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kun ventilering ved åpning av vindu.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.

Tilgjengelige avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk anlegg med automatiske sikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

En den synlig fjell. Det er opparbeidet gruset oppkjørsel, noe plen og terrasser. Lettere beplantning og noen bed.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

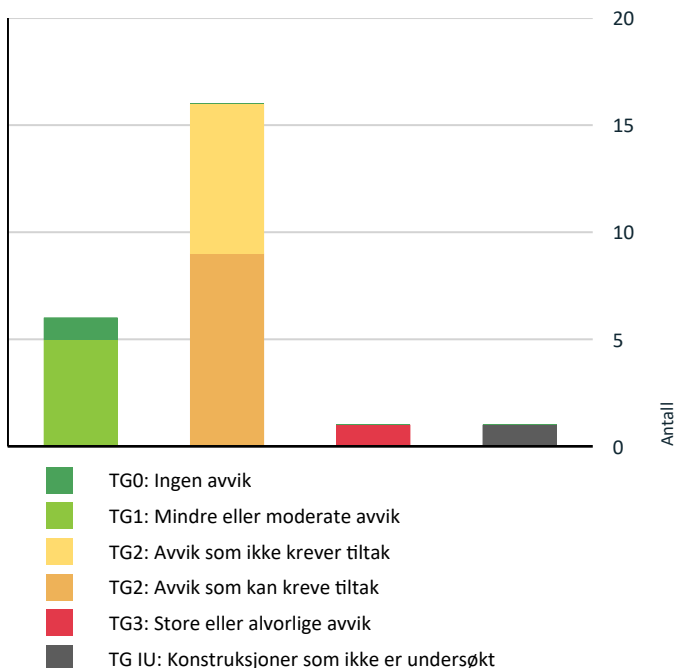
Eier opplyser boden ble oppsatt som erstatning for tidligere bod, men at det ikke er gjennomført noen byggesøknad eller evt. "Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt"

Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt.

Evt. ny eier overtar denne risikoen.

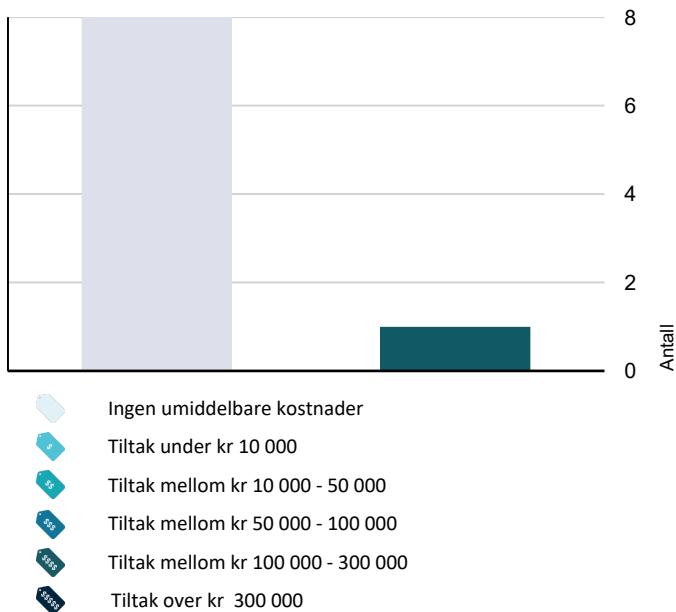
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Innvendig > Åpen fundamentering - etasjeskiller mot det fri. [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
  - Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
  - Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

---



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1994

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi (kilde ikke oppgitt - byggeår er usikkert).

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Årstall er basert på dato tegning.
------	---------	------------------------------------

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med takbelegg av shingel eller asfalt takbelegg (tilbygget del)

Eier opplyser shingel ble lagt i 2021 og tiltaket innebar også skifte av isolasjon og etablering av ny lufting. Tiltaket er utført ved egeninnsats og det eksisterer foto.

Tekkingen er besiktet fra bakkeplan og ved lett bruk av drone uten å påvise vesentlige feil som manglende tekking eller større skader.

Normal levetid for asfalttakbelegg ca. 25 år.

Eier viser på bildet at de ble benyttet underlagsbelegg under shingel, men oppbygningen av takbelegg på tilbygget del er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Levetid | Asfalttakbelegg/takfolie over 18 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp plast. Beslag av metall.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Veggkonstruksjon er av eldre dato og fraviker moderne krav til tottrinnetning, hvor det mellom annet ikke er luft- og dreneringsspalte over vinduer, begrenset åpninger for lufting mm.

Stedvis kort avstand til terreng uten vesentlige negative symptom.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Eier viser bilder som viser på gammel del hvor taket er skiftet. På tilbygget del er takkonstruksjonen fullstendig ukjent og lufting kan ikke påvises utover evt. noen mindre åpninger i underkant takfot.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

En i gjenbygget takkonstruksjon uten dokumentasjon kan ha skjulte feil og mangler.

Det anbefales nærmere undersøker før man utelukke behovet for evt. vedlikehold eller tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Varierende alder. Det er skiftet noen vinduer etter byggeår.

Normal levetid for vinduer med isolerglass er ca. 20 - 40 år.

### TG 2 Dører

Ytterdører i tre.

### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

Balkongdør fra stue har defekt låsemekanisme, slik at det er ettermontert hasper slik dør likevel kan låses.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Lokal utbedring etter eget ønske.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i trekonstruksjon på terrenget.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

## Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Formåle med beslag er å beskytte mot fuktinntrengning/oppsamling og sikre tilstrekkelig lufting. Bruk av beslag forenkler/muliggjør også nødvendig vedlikehold som maling og evt. utskiftning av kledning.

## Andre utvendige forhold

Interesserte må selv vurdere utvendige forhold, og sørge for at eiendommen er forsvarlig sikret etter eget ønske og behov.



Utvendige stoppekran plassert bakside bod.



Det er spesielt i forkant av boligen det må vurderes behov for sikring for å unngå fallskader.



Platting henger ikke sammen med bolig og kommer tillegg til oppmålt TBA.

## INNVENDIG

## ! TG 2 Overflater

Det er gulv av heltre, laminat og belegg. På mindre soverom er det kun lagt teppe over sponplate. Vegger er panel. Himling er panel.

Tilgjengelige overflater vurderes generelt hele og uten vesentlig slitasje/skader.

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at det ikke kjennes til vesentlige skader som er skjult, men tar forbehold mot evt. mindre fukt- eller bruksmerker ettersom det ikke er gjennomført noen særskilt kontroll av overflater som er skjult.

Skruehull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er observert et lite mørkt merke på yttervegg mot entre (oppe til venstre for vindu).

Det kan forekomme mindre bruksmerker og skader som normalt..

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Årsak eller type merke er ikke kjent og eier har ikke lagt merke til dette før nå.

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser.

# Tilstandsrapport



Det må gjøre nærmere undersøkelser. Årsak til merke ikke er kjent.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antatt utført av trebjelkelag som normalt for byggeår.

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter da boligen var møblert på befaring, og målinger er utført ved stikktakninger.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det måles ca. 26 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue/kjøkken. Det måles ca. 8 mm skeivhet gjennom hele rommet i gang.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Skeivheter i etasjeskiller kan indikere konstruksjonsskader, redusere stabilitet, skape problemer med funksjonalitet (som skjeve dører/vinduer) og påvirke komforten. Det må gjøre nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken. Ytterligere skeivheter kan ikke utelukkes.

Se også fundamenter.

## ! TG 2 Radon

Boligen ligger i et område som har radon aktsomhetsgrad: HØY (Det nasjonale aktsomhetskartet for radon. (<http://geo.ngu.no/kart/radon>)). Eier opplyser det har vært gjennomført radonmåling tidligere som viste lave verdier.

Radon pleier normalt ikke være særlig relevant for bygninger som dette med åpen fundamentering.

### Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser det tidligere har blitt gjennomført måling av radon som viste lave verdier, men har ikke dokumentasjonen for hånden.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Et bygg uten radonsperre og radonmåling kan ha ukjente og potensielt høye radonnivåer, noe som øker risikoen for lungekreft. Spesielt i områder med radonholdig grunn er dette en betydelig helsefare.

Iht. TEK17 § 13-5 Radon vil det normalt ikke være behov for radonsperre eller ytterligere tiltak mot radon om boligen er plassert over et godt ventilert grunnplan, som ikke har rom for varig opphold. I dette tilfelle står boligen på åpen fundamentering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Liten sprekk i puss på brannmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Selv om det ikke er et formelt krav, anbefales det en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av bolig. Et eierskifte kan medføre endret bruksmønster, noe som kan påvirke skorsteinens tilstand og sikkerhet.

Interesserte kjøpere bør være forberedt på at eldre piper kan kreve utbedringer, for eksempel innsetting av rør i skorsteinen, med mindre det foreligger dokumentasjon som tilsier noe annet.

Det kommunale brann- og feiervesenet er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder og kan gi råd om nødvendige tiltak.

## ! TG 2 Åpen fundamentering - etasjeskiller mot det fri.

Det er åpen fundamentering på søyler av lettklinker blokker, stopler av tre og noe lødd stein.

### Vurdering av avvik:

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Se også etasjeskiller for skeivheter som er målt ved stikktakninger.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Enklere hyttebad med belegg på gulv og panel på vegger.

Det måles svakt motfall på dette gulvet, samt at vegger åpenbart ikke er egnet for direkte bruksvann.

Ventil i vegg og vindu som kan åpnes.

## Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

## Konsekvens/tiltak

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

Badet er i normalt bruk av eiere, men badet må ikke forveksles med et lekkjesikkert våtrom. Evt. lekkasje vil kunne gå ut av rom og medføre skade.

Installasjon av automatisk lekkasjestopper vil redusere konsekvensen av evt. lekkasje.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kun ventilering ved åpning av vindu.

## Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Stoppekran lokalisert under hytte.

Normal levetid for vannledninger av kobberrør er 25 til 75 år.

Eier opplyser det er tilordnet relativt enkelt system for drenering av vann ifm. vinterstengning.

Videre har det ikke blitt gjort noen ytterligere tiltak rundt frostsikring av oppvaskmaskin eller toalett, sett bort i fra bereder og noen små panelovner som har stått på.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

## Konsekvens/tiltak

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

Gitt bygningsdelens alder og registrerte anmerkninger anbefales en nærmere undersøkelse, særlig med tanke på boligsalg, da endret bruk og belastning kan påvirke funksjon.

Det er også observert en varmekabel til vannrør under boligen som må undersøkes nærmere.

#### TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.

Evt. stakeluke er ikke kjent.

Løsning for lufting er ikke kjent, men antas tilfredsstillende ut i fra anlegget fungerer i dag.

Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Lufting over tak kan ikke påvises.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Bereder er plassert i benkeskap kjøkken (rom uten sluk).

Varmtvannsbereder med effekt over 1500W skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpsler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt. Kravet kom som følge av en rekke tilfeller av varmgang i stikkontakter og støpsler til varmtvannsberedere (NEK 400-8-823).

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

I dag er det krav til at beredere over 1500 W skal være fast tilkoplede strømmettet (ikke vanlig støpsel).

Avvik på tilkopling til bereder kan føre til:

- a. Overbelastning av stikkontakt: Kan gi varmeutvikling og brannfare.
- b. Forskriftsbrudd: Tilkopling med vanlig støpsel er ofte ikke i tråd med elsikkerhetskrav (kravet om fast tilkopling kom først i 2010 og var gjeldene for beredere på 2kW eller mer og ble innskjerpet i 2014 til å gjelde beredere med effekt 1.5 kW eller mer).

I dag er det normalt krav til at en lekkasje skal kunne oppdages enkelt og ikke føre til skade på installasjoner og bygningsdeler.

En varmtvannsbereder plassert i rom uten vannrett sluk kan forårsake vannskade ved evt. lekkasje.

## ! TG 2 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 bygningsakkdyndig 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.*

Elektrisk anlegg med automatiske sikringer.

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)?  
**Ja**

## Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**

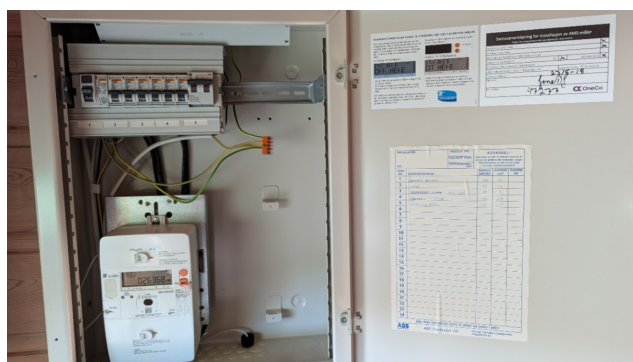
## Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse:**

## a. Elektrisk arbeid etter 1999 uten det er fremvist samsvarserklæring.

Samsvarserklæringen er dokumentasjon for at det elektriske arbeidet er prosjektert og utført av en installatørbedrift. Når samsvarserklæring mangler bør interesserte påregne at minimum deler av det elektriske anlegget er montert uten bruk av registrert elektro innstillingsvirksomhet. Kravet til samsvarserklæring kom i 1999.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## ! 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 bygningsakkdyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

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

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Fjell / berg

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke tilordnet noe spesielt drenering eller fuktsikring på denne boligen med åpent fundamentering.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilordnet noe spesielt drenering eller fuktsikring på denne boligen med åpent fundamentering.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Evt. utbedring etter eget ønske.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Grunnmur og fundamenter

Åpen fundamentering med søyler av lettklinker, lødd stein og stolper.

Se åpen fundamentering. Det er skeivheter, eklere utbedring og oppretting. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser.

## TG 2 Terrengforhold

Hytten står på pilarer slik terrenget ikke har noe særlig betydning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Videre opplyser eier at avløpsrøret går til felles kum (totalt 3 stk hytter) hvor det er felles pumpe til videre kommunal tilkøpling.

### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

### Standard

Ikke vurdert.

### Vedlikehold

Vedlikehold og utbedring må påregnes inntil det foreligger undersøkelser av interesserte som viser noe annet.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Kommentar



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

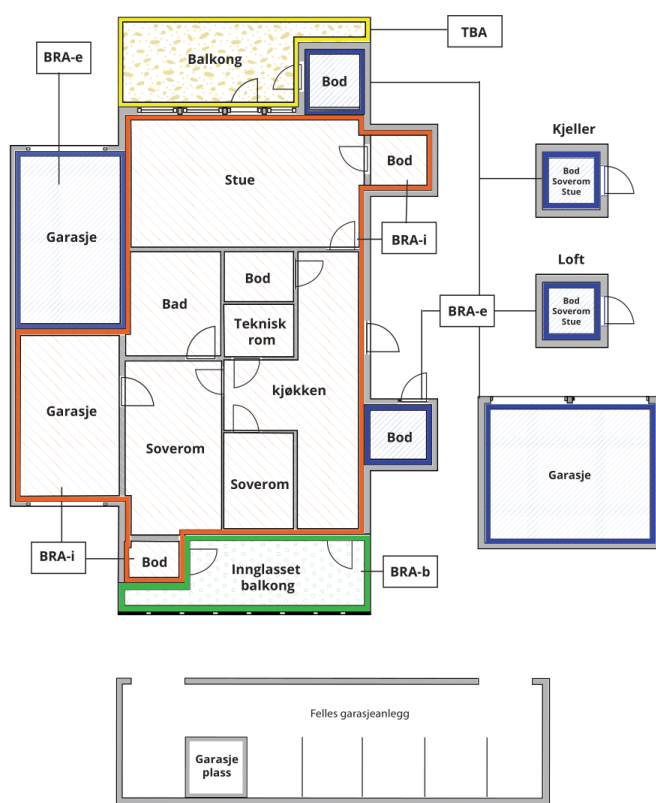
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	83			83	57
<b>SUM</b>	<b>83</b>				<b>57</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>83</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bod, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Gang, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Spesielt TBA er utfordrerne på denne eiendommen, slik interesserte må selv besikte arealet på terrasser nærmere.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
Kommentar:

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Tilfredsstillende tilgang på dagslys kan ikke verifiseres ved rommets dagslysflate (vindu) utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Dagslysflate for boligen er ikke ytterligere vurdert etter at det er påvist ett avvik. Gjelder minimum lite soverom (under 5 m2). Eier opplyser dette rommet tidligere var i bruk som bod.

Vindu på hems er ca. 0.6 m x 0.6 meter og fraviker minstekrav til rømnings vinduer, men det nok mulig for de fleste som evt. bruker hems og komme seg ut vinduet.

"Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter "

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		14		14	

<b>SUM</b>		<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>	

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Bod, Bod 2		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Eier opplyser boden ble oppsatt som erstatning for tidligere bod, men at det ikke er gjennomført noen byggesøknad eller evt. "Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt"

Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt.

Evt. ny eier overtar denne risikoen.

*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)
<b>Fritidsbolig</b>	80	3
<b>Bod</b>	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Grahame Roy Garrod	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	2	48		0	1644.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Leirvollvegen 28

### Hjemmelshaver

Garrod Grahame Roy, Garrod Wenche Hetland

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Offentlig tilkobling gjennom private stikkledninger (opplyst av eier).

### Tilknytning avløp

Offentlig tilkobling gjennom private stikkledninger (opplyst av eier).

### Om tomten

Rapporten omhandler ikke eiendomsgrenser, plassering av bygg og annen matrikkel-data (veirett, regulering mm.)

Interesserte anbefales å gjøre nærmere undersøkelser rundt nevnte forhold, samt kontrollere eiendommen oppimot evt. risikoområde iht. kommunedelplan, NVE fare- og aktsomhetsområder o.l.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 150 000	2018

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



# Forutsetninger

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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