


Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Rutlinslid 20 B, 6856 SOGNDAL

 SOGNDAL kommune

 gnr. 22, bnr. 159, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 31.03.2025

Rapportdato: 12.04.2025

Oppdragsnr.: 19977-1272

Referansenummer: MB8110

Autorisert foretak: Hove Takst og Byggrådgiving AS

Vår ref:



Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Dag Henning Hove

Uavhengig Takstingeniør

daghenning@hovetakst.no

911 92 492



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- løsløse 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 © Norsk takst 2023

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

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

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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Leilighet på hovedplan i ein vertikaldelt 2-mannsbustad. Overflater i stor grad frå byggeår med normal slitasje. Bustaden har stor uteplass i form av altan, det er eigen parkeringsplass i felles tun.

Som oppvarming er det vedovn, varmekabler, varmeovner.

Viser ellers til rapporten sitt innhald.

Tomannsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking som Decra- panner.

Tekking er vurdert frå takstige

Takrenner, nedløp og beslag i stål og aluminium

Veggkonstruksjon er bygd opp som tradisjonelt bindingsverk med antteke 15 cm isolasjon, vindtetting som plater og utleakta kledning som liggande dobbelfals.

Takkonstruksjon er som prefabrikkerte takstoler med kaldt loft

Vindauger er 2-lags i trekammer

Hoveddør med sidefelt som fabrikk malt isolert dør.

Altandører i same utføring som vindauger, den eine altandør er av nyare dato

Det er etablert terrasse på alle sider av bustaden.

Del utanfor stove/kjøkken er utført som tett konstruksjon (tekka med duk/papp under terrassebord)

Privat trapp frå tun og opp i kommunal veg.

Trapp er bygd i tre

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har laminat på golv, malte plater på vegger og tak-ess plater i himling. Det er nytta spotter i taket i stove/kjøkken.

Del av gang har flis på golv med varmekabler

Etasjeskille som tradisjonelt bjelkelag i tre

Det vert opplyst at det er etablert brann- og lydskille. Dette er ikkje undersøkt av takstmann.

Ingen krav til radonsperre på oppføringstidspunktet.

Elementpipe og vedovn.

Eigar opplyser at feiluke er etablert i etasjen under, denne er ikkje vurdert

Fabrikkmalte formpressa dører med profil

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom med fliser på golv med varmekabler, sokkelflis og våtromsplater på vegger.

Det er toalett, stålservant på vegg, opplegg for vaskemaskin, ventilasjonsanlegg er plassert mot yttervegg.

Fliser på golv med varmekabler, det vert målt fall på golv (20 mm) det er i tillegg oppkant ved dør på 20 mm

Sluk i plast med skrudd klemring, det er synleg membran i sluket Avtrekksventil i tak

Det er utført fuktmåling som overflatesøk, ingen unormale utslag

Bad

Baderom har fliser på golv og vegger, tak-ess plater i himling med spotbelysning

Stor innredning med benkeskap og heilstøpt servant, høgskap på begge sider, spegel med spotbelysning. Toalett med innebygd susterne, dusj med forheng

Fliser på golv med varmekabler, det vert registrert fall på golvet. Litt lite lokalt fall inne i dusjsone med 2 sluker

Det er oppkant ved dør på 25 mm

2 sluker i plast med skrudd klemring, det er synleg membran i sluk Avtrekk i himlingen

Er utført hulltaking i vegg inne på soverom, rett bak dusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken er som ein del av stove.

Det er innredning i lys profil med benkeplate i laminat med nedfelt dobbel kum og tilhøyrande ett-greps batteri.

Integrerte kvitevarer som steikeovn og koketopp, frittstående kjølfrys, oppvaskmaskin, microovn

Ventilator med motor.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningar som rør-rør installasjon, rørskap er plassert i felles bod i underetasjen

Avløp i plast, her er det kun synlege deler som er visuelt vurdert

Eldre ventilasjonsanlegg

VV-tank plassert nede i felles bod

El.anlegg frå anteke byggeår, skap er plassert i felles bod

Røykvarsler og slokkeutstyr. Eigar opplyser at bustaden er tilknytta alarmsentral når det gjeld barnnvarsling

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold er ikkje kjent.

Grunnmur i betong med anteke betongfundament

Skrått terreng

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Bustaden er matrikkelført i kode 121- Tomannsbolig, vertikaldelt, aktuell halvpart har seinare vorte seksjonert til 2 leiligheter.

Lyd- og brannskille er ikkje vurdert

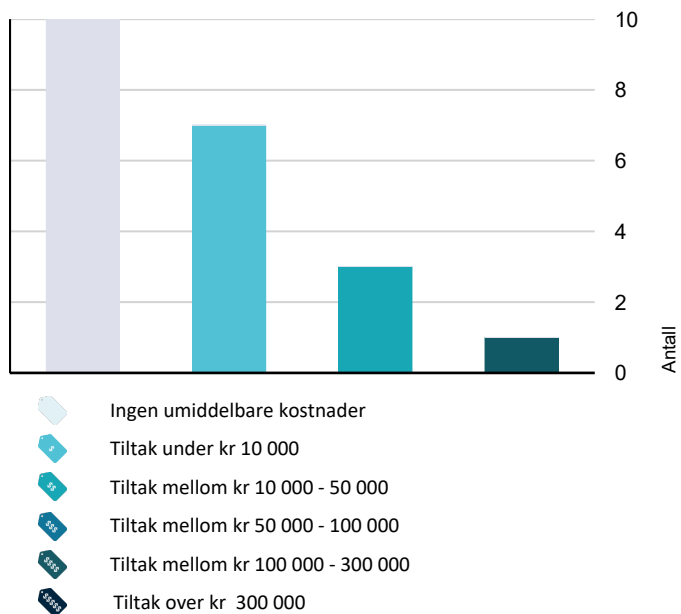
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Ferdigattest

Anvendelse
Bustad

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking som Decra- panner.
Tekking er vurdert frå takstige

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vert påvist mindre "bulker" i tekking

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er naudsynt, dette er eit materiale som er svært mjukt (tåler lite tråkk/belastning)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål og aluminium

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner bør renskast

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renske/spyle takrenner og nedløp

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon er bygd opp som tradisjonelt bindingsverk med annteke 15 cm isolasjon, vindtetting som plater og utlekte kledning som liggande dobbelfals.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del av tak mangler øverste vindskibord.

Deler av terrasse ved inngang ligg heilt inntil kledning, dette kan over tid føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vert anbefalt å montere manglande vindski, skape klaring på min 10 mm mellom terrassebord og vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Mangler del av vindski

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er som prefabrikkerte takstoler med kaldt loft

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er avvik:

Det er fjerna litt isolasjon i eit felt, truleg grunna kasse for downlight, dette fører til varmelekkasje.

Fuktsperre er punktert enkelte stader ved gjennomføringar i himling (hol inne på vaskerom)

Lufting for avløp er som durgo lufteventil, det drypper litt vatn frå denne

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vert anbefalt å sjekke isolasjon og tette/tape plastfolie

Lufting av avløp er anbefalt å føre over tak

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Vinduer

Vindauger er 2-lags i trekarmer

TG 2 Dører

Hoveddør med sidefelt som fabrikkmalt isolert dør.
Altandører i same utføring som vindauger, den eine altandør er av nyare dato

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den eldstealtan dør har noko "heng" ved opne/lukke

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere dør

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse på alle sider av bustaden.

Del utanfor stove/kjøkken er utført som tett konstruksjon (tekka med duk/papp under terrassebord)

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Rekkverk har rett høgde i høve byggeår.

Det er synleg lekkasje i terrassegolv

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det vert anbefalt nærmare undersøking og utbedring av lekkasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige trapper

Privat trapp frå tun og opp i kommunal veg.

Trapp er bygd i tre

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Trapp har eit enkelt rekkverk med kun topp planke

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Trapp må ha eit rekkverk som tilfredsstiller krav

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige overflater har laminat på golv, malte plater på vegger og tak-ess plater i himling. Det er nytta spotter i taket i stove/kjøkken. Del av gang har flis på golv med varmekabler

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Viser ein del merker som heksesot e.l i deler av vegg og himling i stove
Spør etter tidlegare skillevegg mellom stove og kjøkken

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vert anbefalt reingjering av overflater, samtidig er det svært viktig å prøve å finne årsak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille som tradisjonelt bjelkelag i tre
Det vert opplyst at det er etablert brann- og lydskille. Dette er ikkje undersøkt av takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vert opplevd litt "knirk" i golv ved tidlegare trapp

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er naudsynt

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Ingen krav til radonsperre på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikkje foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikkje utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikkje foretatt, heller ikkje andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag vert det anbefalt radonmåling, ved utleige er dette eit krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe og vedovn.

Eigar opplyser at feiluke er etablert i etasjen under, denne er ikkje vurdert

! TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalte formpressa dører med profil

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på golv med varmekabler, sokkelflis og våtromsplater på vegger.

Det er toalett, stålservant på vegg, opplegg for vaskemaskin, ventilasjonsanlegg er plassert mot yttervegg.



ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt merke/skade på del av veggplate.

Viser spor etter fuktskade rundt avtrekksventil i tak, det er hol i himlingsplate etter det som vert anteke å vera tidlegare gjennomføring, dette er tapet igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er naudsynt, dette er av kosmetisk art

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på golv med varmekabler, det vert målt fall på golv (20 mm) det er i tillegg oppkant ved dør på 20 mm

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med skrudd klemring, det er synleg membran i sluket

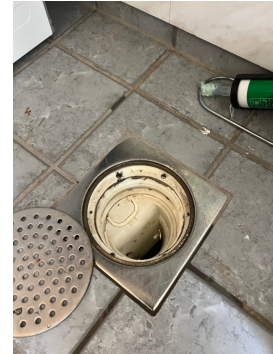
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i tak

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktmåling som overflatesøk, ingen unormale utslag

ETASJE > BAD

Generell

Baderom har fliser på golv og vegger, tak-ess plater i himling med spotbelysning
Stor innredning med benkeskap og heilstøpt servant, høgskap på begge sider, spegel med spotbelysning. Toalett med innebygd sistene, dusj med forheng



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Det vert påvist sprekk i fliser og hull etter tidlegare dusjvegg e.l

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Hull i vegg er tetta igjen

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på golv med varmekabler, det vert registrert fall på golvet. Litt lite lokalt fall inne i dusjsone med 2 sluker
Det er oppkant ved dør på 25 mm

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

2 sluker i plast med skrudd klemring, det er synleg membran i sluk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk i himlingen

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Er utført hulltaking i vegg inne på soverom, rett bak dusj.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

Det kan virke som at det er nytta plastfolie bak gipsplate på bad, med membrantetting vil ein då ha 2 tette sjikt.

Det vert påvist fukt/dryppende vatn bak plastfolie, gipsplate er i ferd med å smuldre opp

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Badet/våtsonen står foran utbedring

Dette har utvikla seg over tid.

Her vil ein kunne pårekne oppgradering av våtrommet innan relativt kort tid.

Som straktiltak vert det anbefalt å installere tett dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken er som ein del av stove.
Det er innredning i lys profil med benkeplate i laminat med nedfelt dobbel kum og tilhørende ett-greps batteri.
Integrerte kvitevarer som steikeovn og koketopp, frittstående kjøl/frys, oppvaskmaskin, microovn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vert påvist mindre skade på benkeplate ved oppvaskmaskin, dette gjeld også for benkeskap ved vask

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vert anbefalt å forsegle kant på plate, dette for å hindre utvikling

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lit oppsvulming i benkeplate

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med motor.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svært lang fleksibel kanal frå ventilator og ut i gavlvegg, dette svekker avtrekk mykje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Her vert det anbefalt å etablere avtrekk over tak, gjerne ved bruk av spirorør

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger som rør-rør installasjon, rørskap er plassert i felles bod i underetasjen

TG 2 Avløpsrør

Avløp i plast, her er det kun synlege deler som er visuelt vurdert

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Oppe på kaldt loft er lufting avslutta med durgo lufterventil

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vert anbefalt å føre lufting over tak, tak hatt med alternativ tilkopling er allerede etablert

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Ventilasjon

Eldre ventilasjonsanlegg

TG 2 Varmtvannstank

VV-tank plassert nede i felles bod

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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 bygningssakkynndig 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.

El.anlegg frå anteke byggeår, skap er plassert i felles bod

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.
2007
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, brannpilløp 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

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamnfør 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?
Ja Dette er eit eldre anlegg, ein utvida kontroll vert på generelt grunnlag anbefalt

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røykvarslere og slokkeutstyr. Eigar opplyser at bustaden er tilknytta alarmsentral når det gjeld barnnvarsling

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold er ikkje kjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong med anteke betongfundament

TG 2 Terrengforhold

Skrått terreng

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Området ligg i faresone for kvikkleire, jord- og flomskred og snøskred, viser til NVE sine kart

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Ingen tiltak er naudsynt
Men, dette vil ha betydning ved evt. søknad om tiltak på eiendomen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

 TG 1 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

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 optas 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 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 oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	75	2		77	50
SUM	75	2			50
SUM BRA	77				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealmåling er utført etter beste evne med ELMA Laser3 avstandsmåler.

Bustad med kurant planløsning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bustaden er matrikkelført i kode 121- Tomannsbolig, vertikaldelt, aktuell halvpart har seinare vorte seksjonert til 2 leiligheter. Lyd- og brannskille er ikkje vurdert

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

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)
Tomannsbolig	75	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Dag Henning Hove	Takstingeniør
	Katrine Liheim	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	22	159		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rutlinslid 20 B

Hjemmelshaver

Liheim Katrine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet plassert nær sentrum av Sogndal, nærare bestemt Rutlinslid
Her er det kort veg til alt Sogndal har å by på enten det er flotte naturopplevingar, kinobesøk, restauranter, treningssenter osv..
Denne eiegenomen har panoramautsikt over sentrum, fjorden og fjella som omkransar bygda.

Adkomstvei

Avkøyring frå kommunal veg

Tilknytning vann

Bustaden er tilknytt offentleg vannforsyning.

Tilknytning avløp

Bustaden er tilknytt offentleg avløp

Regulering

Eiegenomen ligg i eit område regulert til bustad m.m
Del av studentheimen-Rutlin-Ulvahaugen med planid:4640_1420-2004007

Det er planar for ei større utbygging på naboeiegenomen
Detaljereguleringsplan for gbnr.22/118 m.fl. Ulvahaugen og Grushola

Om tomten

Tomt er i stor grad dekket av bygningsmasse, tilkomst og parkering

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 250 000	2018

Forsikring

Selskap Fremtind	Avtalenr 00021740390	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MB8110>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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