

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Steinråsa 17 E, 5306 ERDAL

 ASKØY kommune

 gnr. 4, bnr. 324, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 17.08.2026

Rapportdato: 15.09.2026

Oppdragsnr.: 22601-1308

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: MR6275

Autorisert foretak: WIGUM & NIELSEN AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Nielsen



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

Wigum & Nielsen AS

Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

Vi utfører taksering for både private og profesjonelle kunder – som meglere, advokater og entreprenører – i Bergen og omegn. Firmaet er sertifisert innen boligtakst, skadetakst og næringstakst, samt godkjent innen bygg og anlegg.

Som medlem av NTIF (Norges Takstingeniørers Forening) følger vi bransjens strengeste krav til faglig kvalitet, etikk og kompetanse. Vi holder oss løpende oppdatert på endringer i regelverk, energikrav og bærekraft – for å levere takstrapporter som møter dagens og morgendagens standarder.



Rapportansvarlig



Kenneth Nielsen

Uavhengig Takstingeniør

wigum.nielsen@outlook.com

454 29 562

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

LEILIGHET

Tre-roms Selveierleilighet.
Boligen ligger i byggets andre etasje.
Bygget er oppført i 2017

Altan: (14,2 m²)
Altan i trekonstruksjon i inngangsparti

Parkering: Parkering i garasje med elbil-lader. Og på egen tomt.

Parkering i garasje (45,8 m²) med elbil-lader, plass til to biler og veldig god oppbevaringskapasitet.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser
av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.

Grunnmur av betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med to-fals trekledning.

Takkonstruksjon:

Bygningen har skrå takkonstruksjon,
som utvendig er tekket med Sanarfil eller tilsvarende
membrantekking.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entre: (10,3 m²)
Fliser på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.
Varmekabler i gulv.

Bad: (4,5 m²)
Fliser på gulv og vegger, slett malt himling.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, vegghengt toalett og
baderomsinnredning.

Vaskerom/toalett: (4,5 m²)
Fliser på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, vegghengt toalett og
baderomsinnredning.

Soverom: (11,3 m²)
Vegg-til-vegg teppe på gulv, slette malte vegger og slett malt
himling.
Rommet har tilgang til egen walk-in garderobe med god

oppbevaringsplass.

Soverom: (7,1 m²)
En-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og slett malt
himling.

Stue/kjøkken: (29,2 m²)
En-stavs høvlet parkett på gulv, slette malte vegger og slett malt
himling.
Kjøkken innredning med slette fronter og laminat
benkeplate med nedfelt vask.

Hvitevarer:

- Stekeovn.
- Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.

Det er montert Aquastop og komfyrvakt på
kjøkkenet.

Oppvarming via elektrisitet:

- Varmekabler på toalett/vaskerom, bad og i gang
- Varmepumpe i spisestue.
- Ellers elektrisk oppvarming.

Tekniske installasjoner:

VVS:

Vannforsyning av plast med rør-i-rør system.
Rør i rør skap på vaskerom. Stoppekran er plassert i Rør i Rør
skap.
Bereder fra årstall 2017, 200 liter og plassert i vaskerom
Avløpsrør av plast.

El.anlegg:

Sikringsskap i plassert i vaskerom
Inneholder: Automatsikringer, nettverksdel.
Hovedsikring på 50 ampere.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så
henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningsdeler som ligger under borettslagets / sameiets
ansvarsområde, er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til
leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er
gjeldende.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige
overflater.

Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal

Beskrivelse av eiendommen

slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.

Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd, ofte benevnt "bom".

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse.

Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova.

Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget kun er vurdert gjennom en forenklet visuell befarings, i tråd med Forskrift til avhendingslova. Takstmann har ikke nødvendig elektrofaglig kompetanse til å foreta en fullverdig vurdering av anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert el-takstmann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

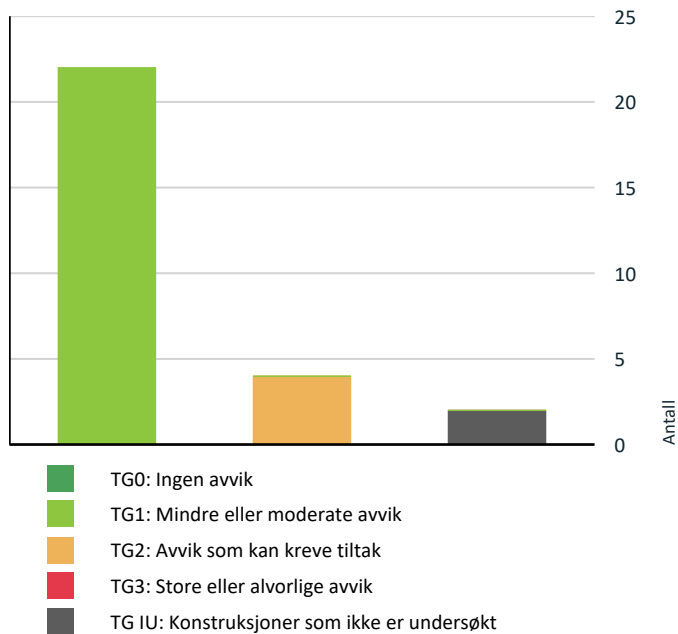
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger foreløpig ikke mottatt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på altan ut fra stuen er for lavt i forhold til [Gå til side](#)
dagens krav. Målt til 97cm

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2017

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Boligformål

Standard

Boligen har god standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass og 3-lags glass.

Vinduer produsert i 2017.

Det er noe merker og bruksslitasje.

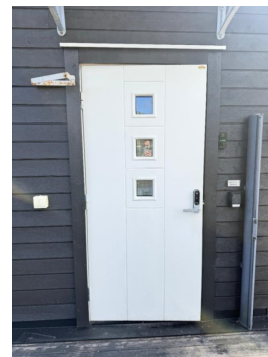


! TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt og har glassfelt i 3-lags glass.

Balkongdør i malt treverk med 2-lags glass.



! TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har to altaner.

De er belagt med terrassebord uten vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på altan ut fra stuen er for lavt i forhold til dagens krav. Målt til 97cm

Konsekvens/tiltak

- Høyden er så nærme sikkerhetskravene at det ikke er behov for utbedring.



INNENDIG

! TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I boligen er det gulv av 1-stavs parkett og vegg-til-vegg teppe.

Innvendige gulv fremstår med normal bruksslitasje i form av mindre merker og slitasje i overflater. Slitasjen vurderes å være i tråd med forventet påvirkning som følge av normal bruk over tid. Forholdet anses å være av kosmetisk karakter og har begrenset betydning for konstruksjon eller funksjon.

Forholdet gis tilstandsgrad TG1.

TG 2 Overflater - gulv - gang

Beskrivelse

Gulvet i gang er belagt med flis.

Innvendige gulv fremstår med normal bruksslitasje i form av mindre merker og slitasje i overflater. Slitasjen vurderes å være i tråd med forventet påvirkning som følge av normal bruk over tid. Forholdet anses å være av kosmetisk karakter og har begrenset betydning for konstruksjon eller funksjon.

Vurdering av avvik:

- Overflatene bærer preg av normal bruk over tid.
- I entré er det ved stikkprøvekontroll registrert bomlyd i flere gulvfliser. Bomlyd indikerer redusert eller mangelfull vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke registrert løse eller sprukne fliser som medfører funksjonssvikt ved befaringstidspunktet, men forholdet kan over tid medføre økt risiko for at fliser løsner eller skades. Det ble ikke registrert forhold som indikerer konstruktiv svikt eller fuktskade ved befaringen.
- TG2 settes på bakgrunn av registrert bomlyd i flere gulvfliser samt normal alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge flisene ligger stabile og uten sprekkdannelser. Områdene med bomlyd bør følges opp over tid. Dersom fliser løsner, får sprekker eller bevegelser, bør berørte fliser tas opp og monteres med tilfredsstillende vedheft til underlaget.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling består av malte glatte flater.

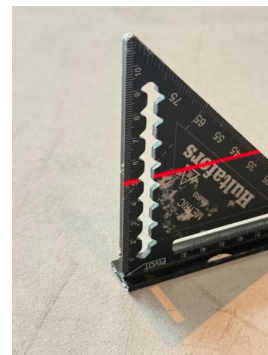
Innvendige overflater bestående av vegger og tak fremstår med normal bruksslitasje i form av mindre merker og slitasje i overflater. Slitasjen vurderes å være i tråd med forventet påvirkning som følge av normal bruk over tid. Forholdet anses å være av kosmetisk karakter og har begrenset betydning for konstruksjon eller funksjon.

Forholdet gis tilstandsgrad TG1.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er oppført med antatt trebjelkelag. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje over en lengde på ca 2 m.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført radonmåling, og radonnivået i boligen er derfor ukjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til DSA sine anbefalinger.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig er det malte glatte dører i alle rom.

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.

På generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Innvendige dører fremstår med normal bruksslitasje i form av mindre merker i overflater.

Det er funnet noe svell på baderomsdør og små sår på dør til ett soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er observert litt svelling på døren på badet.

Konsekvens/tiltak

- Luftespalte under dørblad vurderes som tilfredsstillende og ventilasjon fungerer på befaringstidspunktet. Det anses derfor som at det ikke er nødvendig med tiltak. Fungerende ventilasjon utelukker ikke at brukervaner eller feilberegnet luftutskiftningskapasitet kan bidra til fuktrelaterte forhold i rommet.

- Det er ikke nødvendig med utbedringstiltak

Tilstandsrapport



Ubetydelig merke soveromsdør.



Svell baderomsdør

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom.

Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade.

Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon for våtrommets utførelse. Dette omfatter blant annet dokumentasjon på oppbygning av tettesjikt (membran), utførelse av gjennomføringer, fallforhold, materialvalg og eventuelle kontroller utført under byggeprosessen.

I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17), SAK10 og Byggebransjens Våtromsnorm (BVN) skal våtrom prosjekteres og utføres slik at konstruksjonen er beskyttet mot fukt, og utførelsen bør kunne dokumenteres. Dokumentasjonen skal normalt omfatte produkt dokumentasjon, samsvarserklæringer, bilder fra utførelsen og eventuell kontrollerklæring der dette har vært et krav.

Selv om det ved befaring ikke er registrert forhold som indikerer svikt i våtrommets funksjon, medfører manglende dokumentasjon usikkerhet knyttet til utførelsen av skjulte bygningsdeler, herunder tettesjiktets oppbygning og detaljer som ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med malte plater, og himlingen er et malt innvendig tak.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge SINTEF Byggforsk en forventet levetid på ca. 15–20 år.

Badet fremstår som av nyere dato, og det ble ved befaring ikke registrert forhold som indikerer svikt i overflater eller tegn til fuktproblematikk. Tilstandsvurderingen er basert på visuelle observasjoner og alder.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad til TG1.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Baderomsgulvet er vurdert med fokus på fallforhold mot sluk. Det er målt ca. 32 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.

Høyde fra gulv og topp dørterskel er målt til 14 mm

Etter dagens anbefalte løsninger for våtrom bør høydeforskjellen normalt være minimum 25 mm for å sikre at vann ledes til sluk og for å redusere risiko for at vann kan renne ut av våtrommet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 46 mm.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er etablert dreneringsspalte/automatisk vannstopper fra innebygget systerne.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon med varmeveksler.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling eller hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot naboenhet, felles gangareal og yttervegger. I henhold til gjeldende metodikk for tilstandsrapportering (NS 3600) utføres destruktive undersøkelser kun der dette er gjennomførbart uten å skade konstruksjonen eller berøre tilstøtende enheter. Slik undersøkelse er derfor ikke utført.

Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det gjøres oppmerksom på at tilstanden inne i konstruksjonen dermed er ukjent, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon for våtrommets utførelse. Dette omfatter blant annet dokumentasjon på oppbygning av tettesjikt (membran), utførelse av gjennomføringer, fallforhold, materialvalg og eventuelle kontroller utført under byggeprosessen.

I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17), SAK10 og Byggebransjens Våtromsnorm (BVN) skal våtrom prosjekteres og utføres slik at konstruksjonen er beskyttet mot fukt, og utførelsen bør kunne dokumenteres. Dokumentasjonen skal normalt omfatte produktokumentasjon, samsvarserklæringer, bilder fra utførelsen og eventuell kontrollerklæring der dette har vært et krav.

Selv om det ved befaring ikke er registrert forhold som indikerer svikt i våtrommets funksjon, medfører manglende dokumentasjon usikkerhet knyttet til utførelsen av skjulte bygningsdeler, herunder tettesjiktets oppbygning og detaljer som ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge SINTEF Byggforsk en forventet levetid på ca. 15–20 år.

Badet fremstår som av nyere dato, og det ble ved befaring ikke registrert forhold som indikerer svikt i overflater eller tegn til fuktproblematikk. Tilstandsvurderingen er basert på visuelle observasjoner og alder.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad til TG1.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

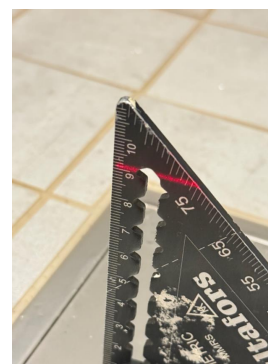
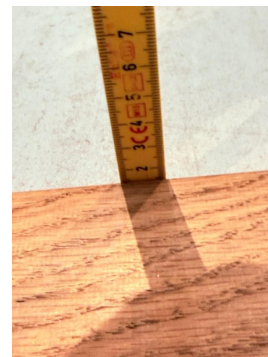
Baderomsgulvet er vurdert med fokus på fallforhold mot sluk. Det er målt ca. 38 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.

Høyde fra gulv og topp dørterskel er målt til 15 mm

Etter dagens anbefalte løsninger for våtrom bør høydeforskjellen normalt være minimum 25 mm for å sikre at vann ledes til sluk og for å redusere risiko for at vann kan renne ut av våtrommet.

Det er observert et lite riss i en fug i dusjsone. Forholdet er for lite til å anses som et avvik.

På bakgrunn av dette gis forholdet tilstandsgrad TG1.



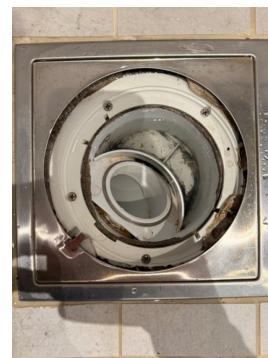
ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 53 mm.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegg med to armaturer og to sluker.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon med varmeveksler. Ventilasjon virker tilfredsstillende ved befaringstidspunkt.



Liten antydning til svell på baderomsinnredning.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling eller hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot naboehet, felles gangareal og yttervegger. I henhold til gjeldende metodikk for tilstandsrapportering (NS 3600) utføres destruktive undersøkelser kun der dette er gjennomførbart uten å skade konstruksjonen eller berøre tilstøtende enheter. Slik undersøkelse er derfor ikke utført.

Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det gjøres oppmerksom på at tilstanden inne i konstruksjonen dermed er ukjent, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen er visuelt vurdert ved befaring. Innredningen fremstår i normal stand med mindre bruksslitasje i overflater som er vanlig for en kjøkkeninnredning i bruk.

Det ble ikke registrert tegn til vesentlige skader eller forhold som påvirker kjøkkenets funksjon ved befaringstidspunktet.

Mindre merker og overflateslitasje vurderes å være i tråd med normal bruk over tid. Forholdet vurderes å ha begrenset betydning for funksjon og bruk.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.

Fuktsøk gjennomført i kjøkkenskap under vask, ved kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er ikke registrert noen avvik.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

Det ble ikke gjennomført test av ventilator under befaringen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

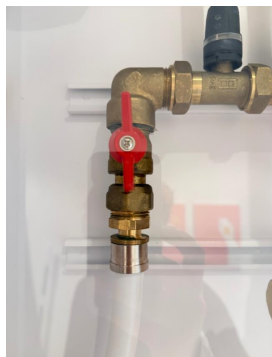
Beskrivelse

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap plassert i vaskerom / toalett

Hovedstoppekran lokalisert i rør-i-rør skap, ikke testet.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør fra installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Innvendige avløpsrør er antatt av å være PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Anlegget bidrar til kontrollert luftutskifting og energieffektiv drift ved å gjenvinne varme fra avtrekksluft. Anlegget er visuelt vurdert i tilgjengelig omfang. Det er ikke registrert avvik ved befaringstidspunktet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert på bad/vaskerom. Tanken er opplyst å være installert i 2017 og fremstår som ny med lav alder i forhold til forventet levetid, som normalt ligger på ca. 15–20 år avhengig av kvalitet og vedlikehold.

Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasje, skader eller unormal slitasje. Installasjonen fremstod som funksjonell på befaringstidspunktet.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

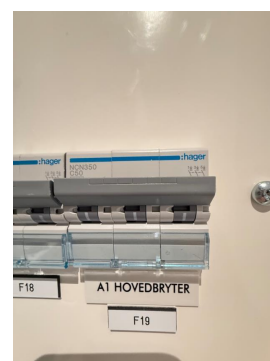
Beskrivelse

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Sikringsskap med automatsikringer på vaskerom.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er vurdert gjennom visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler ved befaring. Vurderingen omfatter blant annet rømningsmuligheter, brann- og røykvarslere, sløkkeutstyr og øvrige forhold som er synlige og relevante innenfor rammene av en tilstandsrapport. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte konstruksjoner eller en fullstendig brannteknisk gjennomgang opp mot gjeldende forskriftskrav. Eventuelle avvik eller mangler som er registrert ved befaring er omtalt under de aktuelle bygningsdelene.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på altan ut fra stuen er for lavt i forhold til dagens krav. Målt til 97cm

Konsekvens/tiltak

- Høyden er så nærme sikkerhetskravene at det ikke er behov for utbedring.

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

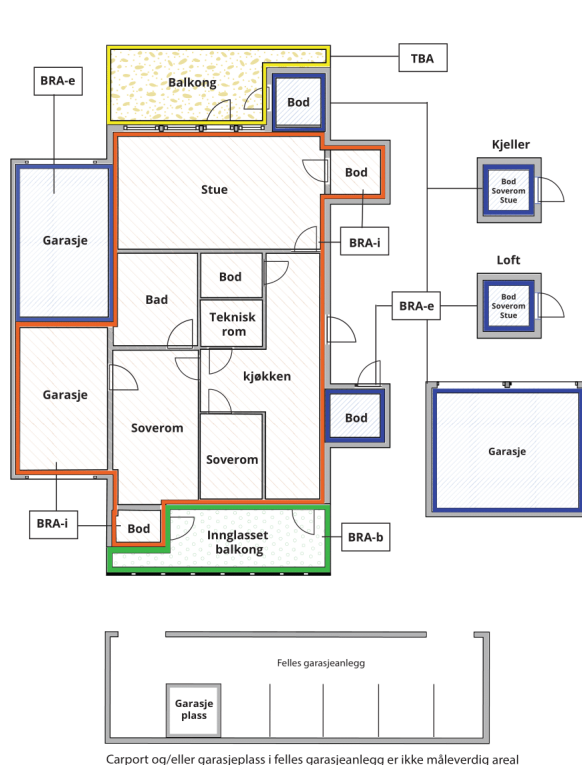
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	97	46		143	27
SUM	97	46			27
SUM BRA	143				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, walk-in closet, bad/vaskerom, bad, stue/kjøkken	Garasje	

Kommentar

GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023. Mindre måleavvik kan forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at kravene til måleverdig areal etter NS 3940 ikke nødvendigvis sammenfaller med kravene i byggteknisk forskrift, plan- og bygningsloven eller godkjent bruk etter bygningsmyndighetenes vedtak.

At et areal er måleverdig og medtatt i rapportens arealoppsett, innebærer derfor ikke i seg selv at arealet er godkjent for den aktuelle bruken.

Godkjent bruk av rom og arealer fremgår normalt av godkjente/stemplede byggetegninger, ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller annen dokumentasjon fra bygningsmyndighetene. Dersom slike dokumenter ikke er fremlagt eller tilgjengelige ved rapportens utarbeidelse, er vurderingen av rombruk og eventuelle avvik mot godkjente tegninger begrenset.

Arealene er oppgitt etter gjeldende arealbegreper i NS 3940, herunder BRA-i, BRA-e, BRA-b og TBA der dette er relevant.

BRA er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i henhold til takstbransjens retningslinjer.

Eventuelle romarealer som er oppgitt for de enkelte rom, utgjør boligens netto romareal. Dette vil kunne avvike fra bruksarealet, da bruksareal også omfatter areal som opptas av innvendige vegger, sjakter og lignende konstruksjoner.

Romhøyde målt i Stue: 3,45 m, gang: 2,39 m, bad: 2,42 m, Soverom: 2,41 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger foreløpig ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Kenneth Nielsen	Takstingeniør
	Ruben Larsen Eide	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	4	324		4	1330 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Steinråsa 17 E

Hjemmelshaver

Eide Ruben Larsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet på Erdal, med gangavstand til barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker. Med kort vei til Kleppestøy, finner du alt av servicetilbud, shoppingmuligheter og knutepunkt for kollektivtrafikk som gjør hverdagen enkel.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikk og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Eiendommen

Parkering: Parkering i carport med elbil-lader. Og på egen tomt.

Egenskaper: I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Bygg forvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".

Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.

Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter. Begrensninger: Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse.

Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltagning hvor dette er påkrevd.

Det taes forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved en visuell inspeksjon.

Kostnadsestimat: Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig.

Referansenivå: Bygningen er oppført i 2017, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Presisering: Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår det skader og så videre, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	
2	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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