

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Litlåsvegen 149 B, 5953 FONNES

 AUSTRHEIM kommune

 gnr. 129, bnr. 49, snr. 1

## Markedsverdi

**3 650 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m<sup>2</sup> BRA-i: 106 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 15234-1908

Eiendomsverdi ref nr: VX9705

Autorisert foretak: Kleivdal Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Kleivdal

Vår ref: Terje Kleivdal



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

## NITO

### Rapportansvarlig

*Terje Kleivdal*

Terje Kleivdal

Uavhengig Takstingeniør

terje@kleivdaltaksering.no

907 23 878



# 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig over 2 plan.  
Kjøkkeninnredning må ferdigstilles.  
Bygningen er i god stand.

## Tomannsbolig - Byggeår: 2024

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak teknet med betong takstein.  
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.  
Takrenner og nedløpsrør av plast.  
Stigetrinn til pipe.  
Zanda Arktis ru dobbelkrum er godkjent opp til 35 grader uten at det monteres snøfangere.  
Yttervegg med 20 cm isolert bindingsverk, vindtette plater og liggende kledning.  
Saltakkonstruksjon av takstoler og sutaksplater.  
Vinduer med 3 lags energiglass i trekarmen.  
Fabrikkmalt hoveddør og balkongdør av tre i trekarmen.  
Terrasse over carport av gulvplater og sarnafil, 61 m<sup>2</sup>.  
Trerekverk, rekkverkshøyde 1,05 m

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje.  
Gulv: Laminatgulv og fliser.  
Vegger: Malte plater.  
Himling: Malte plater  
2. etasje.  
Gulv: Laminatgulv.  
Vegger: Malte plater.  
Himling: Malte plater  
Isolert betonggulv i 1. etasje, gulvvarme i entre, hall/trapp og bad.  
Trebjelkelag i 2. etasje.  
10 mm retningsavvik i stue.  
Stålpipen over tak, ikke montert ildsted.  
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.  
Fuktighetsnivå under 8 % vises ikke på instrumentet.  
Malt trapp med heltre trinn  
Malte glatte innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Bad i 1. etasje.  
Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.  
Vegger: Fliser.  
Himling: Malte plater og spotter.  
Sanitærutstyr: Dusjhjørne, vegmontert klosett. opplegg for vaskemaskin og møbel med servant.  
Ventilasjon: Balansert ventilasjon og luftespalte under dørblad.  
Ok fall til sluk.  
Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse  
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.  
Fuktighetsnivå under 8 % vises ikke på instrumentet.

Bad i 2. etasje.  
Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.  
Vegger: Fliser.  
Himling: Malte plater og spotter.  
Sanitærutstyr: Dusjhjørne, vegmontert klosett og møbel med servant.  
Ventilasjon: Balansert ventilasjon og luftespalte under dørblad.  
Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse  
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.  
Fuktighetsnivå under 8 % vises ikke på instrumentet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter, normalt med skap, laminat benkeplater med nedfelt kum og platetopp, integrert stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.  
Det gjenstår å montere front på kjøleskap, 1 underskap og foring ved kjøleskap.  
Ventilator over platetopp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør anlegg, rørskap på vaskerom.  
Stoppekran i rørskap.  
Avløpsrør av plast og lufting over tak  
Balansert ventilasjon, enhet er plassert kaldtloft.  
Det er ikke registrert avrenningsrør fra enhet. Dette bør sjekkes.  
200 lbereder plassert på bad i 1. etasje.  
Sikringsskap med automatsikringer

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av sprengsteinsfylling  
Selv drenerende masser mot grunnmur og under bygning.  
Det er ikke kjent hvordan drenering er utført.  
Grunnmur av grunnmurselementer  
Terrenget faller fra bygningen alle sider.  
Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.  
Tilknyttet offentlig kloakkanlegg via private stikkledninger.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	111 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	111 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 650 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

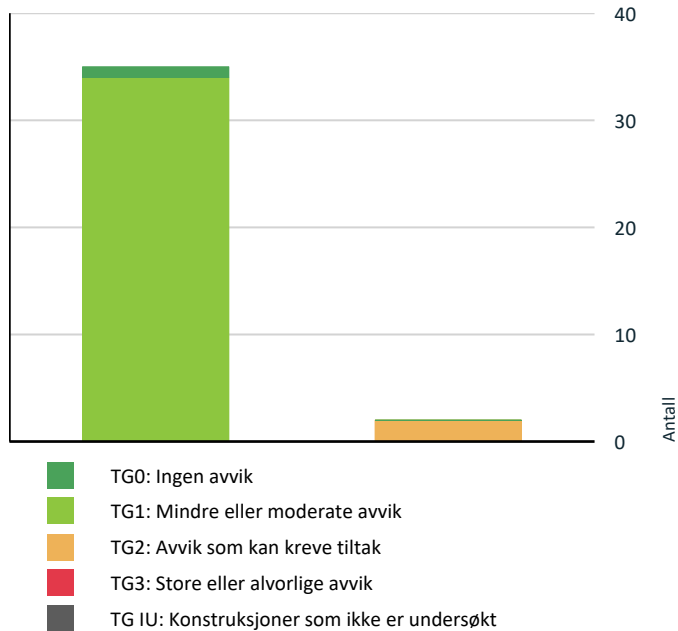
[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue og trapp > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue og trapp > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2024

**Kommentar**  
Eier

**Standard**  
God standard

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikeholdt



Takstein.

### **Nedløp og beslag**

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av plast.  
Stigetrinn til pipe.

Zanda Arktis ru dobbelkrum er godkjent opp til 35 grader uten at det monteres snøfangere.

## UTVENDIG

### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Yttertak tekket med betong takstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Ikke montert snøfangere



Montert stigetrinn til pipe.

### **Veggkonstruksjon**

#### Beskrivelse

Yttervegg med 20 cm isolert bindingsverk, vindtette plater og liggende kledning.



Takstein

# Tilstandsrapport



Fasade



Vinduer

## Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Saltakkonstruksjon av takstoler og sutaksplater.



Takkonstruksjon



Takkonstruksjon

## Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med 3 lags energiglass i trekarmer.



Vindu

## Dører

### Beskrivelse

Fabrikkmalt hoveddør og balkongdør av tre i trekarmer.



Ytterdører.

# Tilstandsrapport



Balkongdør

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse over carport av gulvplater og sarnafil, 61 m2.  
Trerakkverk, rekkverkshøyde 1,05 m



Terrasse



Terrasse

## INNVENDIG

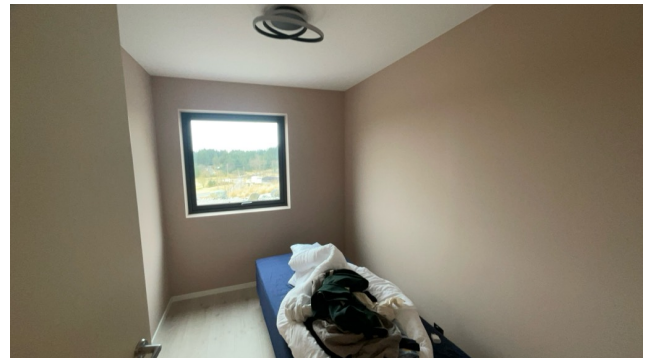
## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

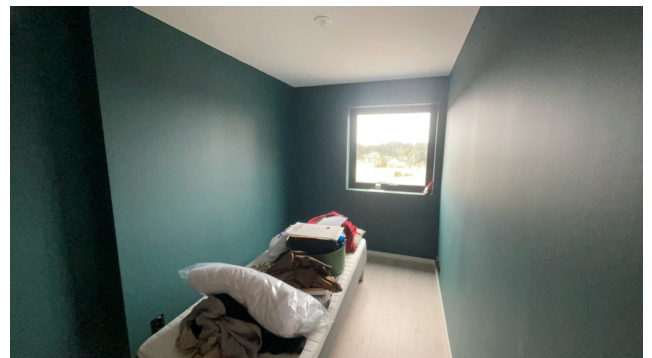
1. etasje.  
Gulv: Laminatgulv og fliser.  
Vegger: Malte plater.  
Himling: Malte plater



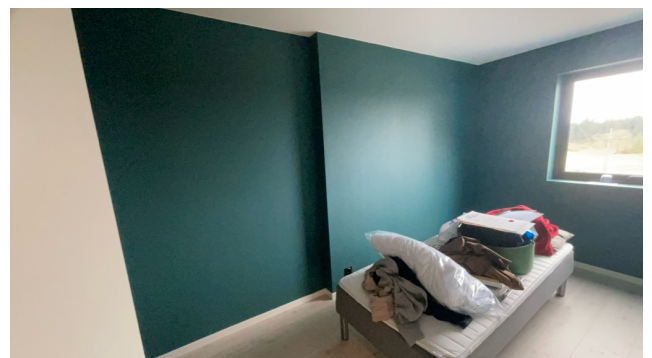
Entre



Soverom



Soverom



Soverom

## TG 1 Overflater - 2

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

2. etasje.

Gulv: Laminatgulv.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater



Stue



Soverom

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

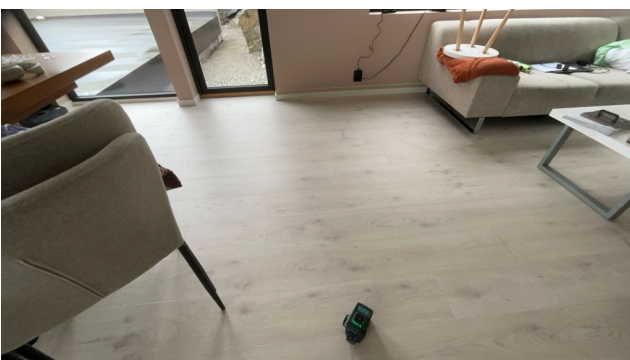
Isolert betonggulv i 1. etasje, gulvvarme i entre, hall/trapp og bad.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

**Beskrivelse**

Trebjelkelag i 2. etasje.

10 mm retningsavvik i stue.



Måling av eventuelt retningsavvik i stue

## ! TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Stålpipe over tak, ikke montert ildsted.



Stålpipe avsluttet i himling.



Stålpipe på kaldtloft.

## ! TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.  
Fuktighetsnivå under 8 % vises ikke på instrumentet.



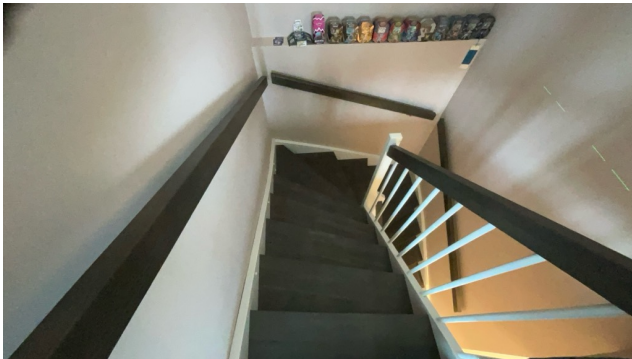
Hullboring

## ! TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Malt trapp med heltre trinn

# Tilstandsrapport



Innvendig trapp

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte glatte innvendige dører.



Innvendig dør

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad i 1. etasje.

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.

Vegger: Fliser.

Himling: Malte plater og spotter.

Sanitærutstyr: Dusjhjørne, vegmontert klosett. opplegg for vaskemaskin og møbel med servant.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon og luftespalte under dørbblad.



Bad

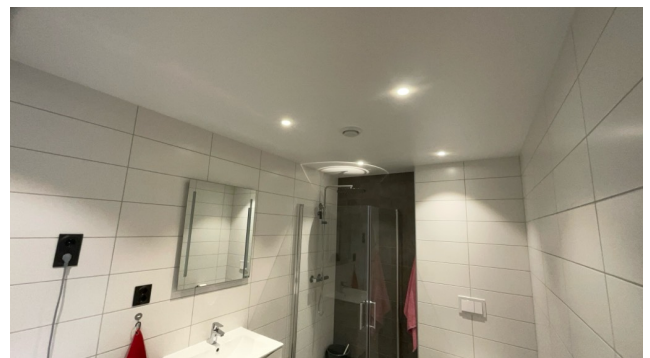
### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Malte plater og spotter



Vegger og himling.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fliser og elektrisk gulvvarme.

Ok fall til sluk.



Måling av fall til sluk

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse



Sluk i dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Dusjhjørne, vegmontert klosett. opplegg for vaskemaskin og møbel med servant.



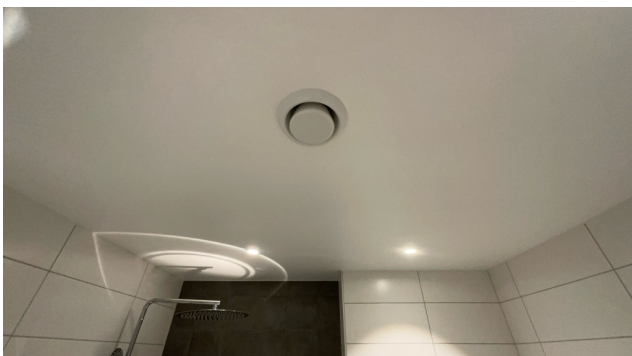
Sanitærutstyr

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjon og luftespalte under dørbblad.



Balansert ventilasjon



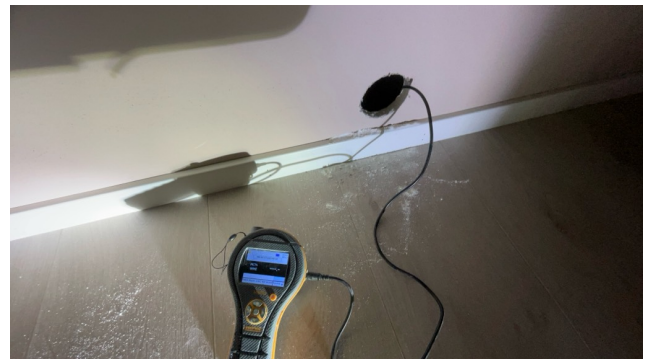
Luftespalte under dørbblad.

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring. Fuktighetsnivå under 8 % vises ikke på instrumentet.



Hullboring

2. ETASJE > BAD

## Generell

### Beskrivelse

Bad i 2. etasje.

Gulv: Fliser og elektrisk gulvvarme.

Vegger: Fliser.

Himling: Malte plater og spotter.

Sanitærutstyr: Dusjhjørne, vegmontert klosett og møbel med servant.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon og luftespalte under dørbblad.

# Tilstandsrapport



Bad

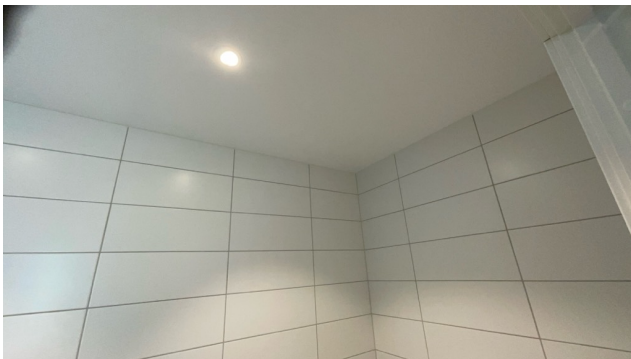
2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Malte plater og spotter.



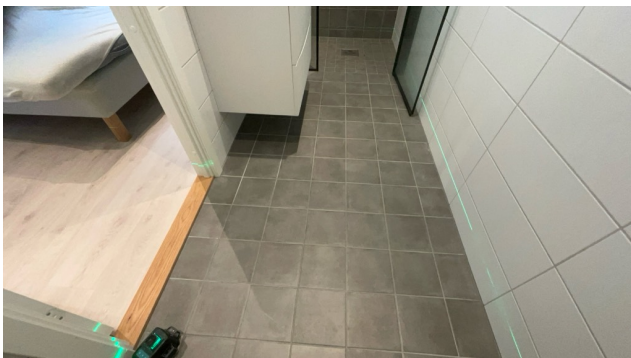
Vegger og himling

2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fliser og elektrisk gulvvarme



Måling av fall til sluk.

2. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse



Sluk i dusjhjørne

2. ETASJE > BAD

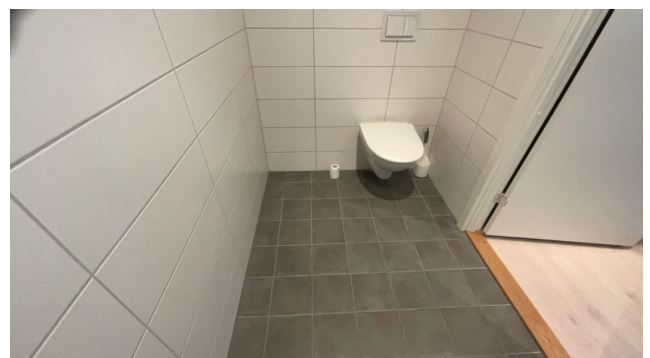
## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Dusjhjørne, vegmontert klosett og møbel med servant.



Møbel med servant og dusjhjørne



Veggmontert klosett.

2. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

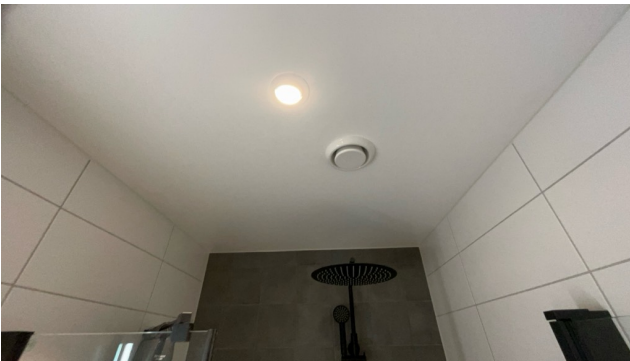
### Beskrivelse

Balansert ventilasjon og luftespalte under dørbblad.

# Tilstandsrapport



Luftespalte under dørrblad



Balansert ventilasjon

2. ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring.  
Fuktighetsnivå under 8 % vises ikke på instrumentet.



Hullboring

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE OG TRAPP

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Innredning med glatte fronter, normalt med skap, laminat benkeplater mednedfelt kum og platetopp, integrert stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det gjenstår å montere front på kjøleskap, 1 underskap og foring ved kjøleskap.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjenstår å montere front på kjøleskap, 1 underskap og foring ved kjøleskap.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres front på kjøleskap, 1 underskap og foring ved kjøleskap.



Innredning.



Innredning.

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE OG TRAPP

## TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Ventilator over platetopp

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er ikke tilkoblet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør tilkobles snarest.

# Tilstandsrapport



Ventilator over platetopp.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rør i rør anlegg, rørskap på vaskerom.  
Stoppekran i rørskap.



Rørskap med stoppekran.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast og lufting over tak

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon, enhet er plassert kaldtloft.  
Det er ikke registrert avrenningsør fra enhet. Dette bør sjekkes.



Enhet for balansert ventilasjon.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

200 lbereder plassert på bad i 1. etasje.

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

#### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer

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.  
**2024 Som nybygg**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja BO Elektro**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Ligger i boligmappa.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

# Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**



Kursfortegnelse



Utvendig sikringskap

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn av sprengsteinsfylling

### TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Selv drenerende masser mot grunnmur og under bygning. Det er ikke kjent hvordan drenering er utført.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av grunnmurselementer

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terrengtet faller fra bygningen alle sider.



Sikringskap

# Tilstandsrapport



Terrenget på baksiden av bygningen.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.  
Tilknyttet offentlig kloakkanlegg via private stikkledninger.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
**111 m<sup>2</sup>/106 m<sup>2</sup>**

*Tomannsbolig:* Hall m/trapp, 2 Bad, 3 Soverom, Bod, Entré, Kjøkken, Stue

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 3 650 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 4 250 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**3 650 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**3 650 000**

## Markedsvurdering

Markedsverdien gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Eiendom med landlig og fin beliggenhet på Litlås i Austrheim kommune, gode solforhold, fin utsikt, 5 min kjøring til butikk, skole og barnehage, kort vei til arbeidsplasser i Mongstad området.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Skoteneset 19B ,5943 AUSTRHEIM 87 m <sup>2</sup> 2022 3 sov	29-10-2025	2 990 000	<b>3 180 000</b>		3 180 000	<b>36 552</b>
2 Straumshaugane 44A ,5953 FONNES 96 m <sup>2</sup> 2019 3 sov	16-10-2024	2 990 000	<b>3 200 000</b>		3 200 000	<b>33 333</b>
3 Kalandneset 3A ,5953 FONNES 102 m <sup>2</sup> 2015 3 sov	17-11-2023	2 990 000	<b>2 920 000</b>		2 920 000	<b>28 627</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

## Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring, stipulert.	Kr.	5 000
Kommunale avgifter, stipulert.	Kr.	9 000
Renovasjon, stipulert.	Kr.	5 000
Vedlikeholdskostnader, stipulert.	Kr.	12 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>31 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 57 458
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 550 000</b>

**Sum teknisk verdi bygninger** **Kr.** **3 550 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** **Kr.** **4 250 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	50	5		55	
2. Etasje	56			56	61
<b>SUM</b>	<b>106</b>	<b>5</b>			<b>61</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>111</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, bad, soverom, soverom 2, entré	Sportsbod	
2. Etasje	Kjøkken/stue og trapp, bad, soverom, stue		

### Kommentar

Rom arealer.

1. etasje: 3,3 m2. hall/trapp 21,1 m2, bad 7,5 m2, utvendig bod 5,2 m2, soverom 8,9 m2, soverom 6,5 m2.

2. etasje: Trapp 4,4 m2, kjøkken 9,6 m2, stue 26,5 m2, soverom 9,8 m2, bad 5 m2.

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter m.m. er ikke medregnet i disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Ferdigstilt i 2024

## 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	106	5

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Terje Kleivdal	Takstingeniør
	Adrian Dahl Ånneland	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4632 AUSTRHEIM	129	49		1	1594 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Litlåsvegen 149 B

### Hjemmelshaver

Ånneland Adrian Dahl

### Eierandel

1 / 2

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom med landlig og fin beliggenhet på Litlås i Austrheim kommune, gode solforhold, fin utsikt, 5 min kjøring til butikk, skole og barnehage, kort vei til arbeidsplasser i Mongstad området.

### Adkomstvei

Veirett på privat vei

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk med private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakkanlegg via private stikkledninger.

### Regulering

LNF område

### Om tomten

Tomten er planert og gruset.

Felles carport med til sammen 4 parkeringsplasser.

### Tinglyste/andre forhold

Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunens dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Sendt til eier	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet		Nei
Eier	13.04.2026	Eier har gitt opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.03.2023		Innhentet		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# 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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## 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 slitasje: 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.

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## 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/personvernerklaering/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/VX9705>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon