

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hjellestadnipen 12, 5259 HJELLESTAD

 BERGEN kommune

 gnr. 105, bnr. 435

Sum areal alle bygg: BRA: 543 m<sup>2</sup> BRA-i: 511 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.04.2024

Rapportdato: 13.05.2024

Oppdragsnr.: 18858-1547

Referansenummer: HE1921

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Erik Bjorheim



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## 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.

## Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:

Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

[kjell-erik@tpvest.no](mailto:kjell-erik@tpvest.no)

992 68 291



# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

**REFERANSENIVÅ:** Boligen er oppført i 1986, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.

**MRK:** En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1986, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer.

Eier har bodd i boligen siden 2002. De siste årene er det gjort noe oppgraderinger

Det er byttet noen vinduer, terrassedører og kjøkken i hovedhus,

Noen nye gulv og div.

Hagestue med utekjøkken,.

Ny terrasse foran og på vestsiden av huset.

Laget en liten terrasse tilhørende leiligheten på sørsiden av huset.

1 bad er nytt i 2020.

Generell vurdering når det gjelder bad/vaskerom:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

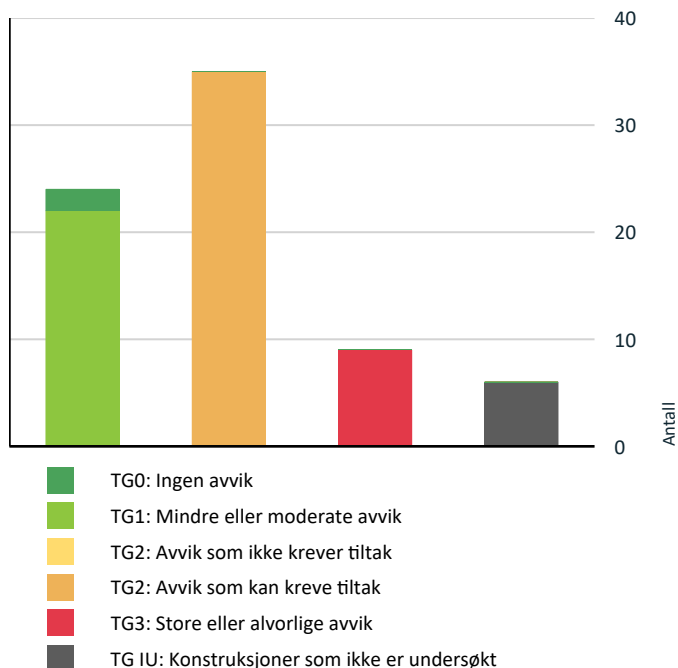
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Enkelte rom i er bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

Det er gjort flere endringer i romløsning/planløsning i boligen.

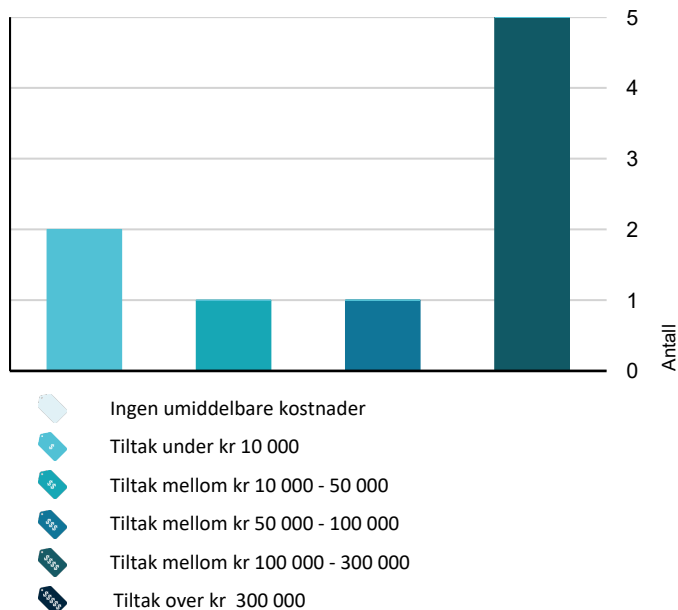
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.

Takstmann med 20 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter og skadetaksering. Gyldigheten på rapporten er et år fra befæringsdatoen 18.04.2024. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaring og kontroll av bygningene.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Loft > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

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

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

## Utleiedel

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

### ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1986

**Kommentar**  
I flg. EDR.

**Anvendelse**  
Bolig til eget bruk.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Tilbygget vinterhave.
------	---------	-----------------------



Noe mose på yttertak.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast til bakke.  
Vindskier og regnbord av tre.  
Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringdagen.

**Årstall:** 1986

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montert snøfangere på taket med tanke på personsikkerhet.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Yttertaket er tekket med betongtakstein.  
På befaringdagen ble det ikke påvist sprekk eller ødelagt takstein på yttertak.  
Yttertak besiktet fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.

Mose på tak bør fjernast. Mose gror fast og kan trenge inn i takstein, samt at mose på taket ofte gir problem med tette takrenner og avløp.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjoner med liggende og stående malt trekledning.  
Liggende enkel falset 7" panel. Stående rettkant 7" bord.  
Lufting i kledningen.  
Det ble ikke registrert råte eller skader på kledningen under befaringen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

Valmtak.  
Takkonstruksjoner er storsett gjenbygget. Synlig i knevegger.  
Takkonstruksjoner er taksperr med sutak.  
Synlig limtredrager på loft.  
8" X 2" sperr. Isolert mot hoveddel.  
I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand.  
Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller synlig svikt i konstruksjoner.  
Det var satt ut musefeller i knevegg.

#### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er noen eldre fuktmerker på sutakplater. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier under befaringen. Eier opplyser at disse har vært der siden kjøpet i 2022.

#### Konsekvens/tiltak

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



Noe fuktmerker på sutakplater.

#### TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekramer fra byggeår.

Et blyfelstsvindu i stue.

Veluxvindu i skråtak.

Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Det er fuktskjold i karmene på veluxvinduer.

Noe merker i karmene.

Det ble målt noe forhøyet fuktverdier i trekramer til veluxvindu på soverom.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftingsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer må justeres.



Det er målt fuktverdier i veluxvindu.

#### TG 1 Vinduer - 2

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekramer.

Registrert årstall på vinduer er 2014, 2019 og 2023.

Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### TG 2 Dører

Malt ytterdører av tre til boligen. Glassfelt ved ytterdøren.

Altandør av tre med 2-lags pressglassfelt fra kjøkken til terrasse.

Registrert årstall er 2014.

Skyvedører med 2-lags glassfelt i trekramer fra stue til terrasse.

Registrert årstall er 2008.

Altandør av tre med 3-lags glassfelt fra soverom og kjellerrom til utearealer.

Dørene er funksjonelle.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen merker på karmen til skyvedørene.

Det mangler foringer og lister til altandør i kjellerrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

Montring av foringer og lister rundt altandøren.

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til stor tre terrasse fra kjøkken og stue.

Treterrasse ved carport.

#### TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper er støpt. En med natursteinsheleer i trinn.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Det er ikke rekkverk i trappen for å hindre fallskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Det er ikke rekkverk i trappen for å hindre fallskader.



Det er ikke rekkverk i trappen for å hindre fallskader.

## Andre utvendige forhold

Carport oppført i tre. Dekke av asfalt. Billader i carport.

Sommerstue med montert kjøkkeninnredninger. Vegger med malt kledning og malt puss. Fliser på gulv. Malt panel og malte flater i himling.

Taket kan åpnes/lukkes.

Kjøkkeninnredninger med slette fronter. Laminat benkeplater.

Induksjonsplatetopp. Integrrert oppvaskmaskin.

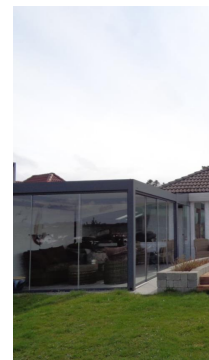
Skyvedører til utearealer. Malt tredør mot inngangsparti.



Carport.



Kjøkkeninnredninger i vinterhave.



Vinterhave.

## INNENDIG

### Overflater

Innvendige tak har malte flater, malt panel og himlingsplater. Spotter i noen himlinger. Umalt panel i badstue.

Innvendige vegger med tapet, malte flater, malt strie/tapet, malt panel og fliser. Synlig lecablokker og betongvegger i kjellerrom. Umalt panel i badstue. Noe stein på vegger i stue.

Gulv har parkett, malt betongdekke og fliser.

Normal bruksslitasje på overflater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe bom på fliser i peisestue. Noe riss i fuger.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. Ingen store skjevheter registrert. På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand. Noe knirk i gulvene enkelte steder.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter opptil 28 mm i stue.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

## ! TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn i tv-stue.

Åpen peis i stue.

Peis med innsats i peisestue.

Pusset og malt brannmur og pipe.

Ildsteder ble ikke prøvd på befaringdagen.

Det var ingen tegn til sprekker eller skader på pipe eller brannmurer.

Elementpipe i boligen, 2 stk. Upusset pipe på loft.

Feieluke i bod.



Upusset pipe i knevegg.



Peisovn i tv-stue.



Peisinnatts i peisestue.



Peis i stue.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

# Tilstandsrapport

Gulvet har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom i utleiedel.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Konstruksjonen er utlektet med isolasjon og plast.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert dampsperre/plast i konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner bør kontrolleres over tid.



Ingen unormale fuktverdier registrert.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper er av tre med malte trinn. Rekkverk av tre. Det mangler rekkverk på vegger i trapp. Det er store åpninger i rekkverket, opptil 15 cm.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk:

Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Det mangler håndlister på vegger i trappene.

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmen. Enkelte med slette dørblander i trekarmen. Dørene er funksjonelle.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Normalt med garderobeplass i boligen. Garderobeskap og skyvedørsgarderobe.

Innredet med bar i peisestue.

Sentralstøvsuger i bod.

En bod delvis under trapp.



Bar i peisestue.

# Tilstandsrapport



Sentralstøvsuger i bod.

## VÅTROM

### LOFT > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Tilstandsgrad er satt pga badet ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.

TG3 er satt pga alder på badet (før 1997)

Badet er i daglig bruk i dag og fungerer slik det står, men basert på alder på det påregnes utbedringer og oppdateringer innen kort tid.

Badet har dusjnische med glassbyggestein, toalett og servant i benk.

Baderoms møbler med profilerte fronter. Speil og lys over servant.

Innvendige tak med himlingsplater.

Fliser på vegger og gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.

Det er fall på gulvet ellers mot sluk. Selve dusjnischen med sluk ligger som høyeste punkt på gulvet. Laget kant for å unngå vann på gulvet utenfor dusjsone.

To eldre plastsluk på badet.

Det ble med fuktindikator registrer noe forhøye fuktverdier i dusjsone.

Ukjent om det har vært dusjing/bruk av dette.

Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på membran på badet.

Badet er fra byggeår da bruk av smøremembran ikke var normalt i bruk.

Luftespalte i himling og vindu. Noe dårlig trekk ved bruk av røykempul.

Det er flat terskel for tilluft til badet.

Det er stedvis bom på fliser.

Riss og sprekker i fuger.

Sprekker i flere fliser på gulv.

Svertesopp i fuger.

Dårlige fuger og store fuger.

Noe kalkutslag i fuger.

Merker i himling som tyder på noe dårlig ventilering av badet.

Sprekk i fuger på vegg.

Tettet hull i vegg etter tidligere avløp og vannrør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

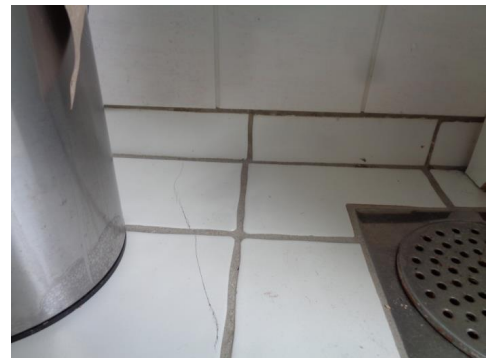
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.



Sprekk i fliser.



Sprekk i fuger.

### LOFT > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 3 Generell

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

Tilstandsgrad er satt pga badet ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.  
TG3 er satt pga alder på badet (før 1997). Badet har ikke vært i bruk siste årene.  
Basert på alder på det påregnes utbedringer og oppdateringer innen kort tid.

Badet har dusjnise, toalett og dobbel servant i benk.  
Baderomsmøbler med profilerte fronter. Speil og lys over servant.  
Innvendige tak med himlingsplater.  
Fliser på vegger og gulv. Malte fliser i dusjnise.  
Gulvvarme på badet. Denne fungerer ikke.  
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.  
Det er ikke fall på gulvet ellers mot sluk. Tett dusjnise med støpt oppkant gjør at evt lekkasjevann ikke vil renne til sluk.  
Lokalt fall i dusjsone rundt sluket.  
Eldre sluk i dusjsone.  
Det ble med fuktindikator registrert noe forhøyet fuktverdier på gulvet i dusjsone.  
Det er ikke framlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.  
Det er luftespalte i himling i dusjsone. Normal trekk i denne ved. Fuk av røykimpul.  
Det er flat terskel for tilbudt til badet.  
Det er stedvis store fuger.  
Sprekk i fliser. Manglende fuger.  
Bom på fliser.  
Badet er ikke i bruk.  
Sprekk i fuger.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.



Sprekk i fliser.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad er satt pga badet ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.

TG3 er satt pga alder på badet (før 1997)

Badet er i daglig bruk i dag og fungerer slik det står, men basert på alder på det påregnes utbedringer og oppdateringer innen kort tid.

Badet har dusjnise, toalett og helstøpt servant.

Baderoms møbler med profilerte fronter. Speil over servant. Lampepunkt ikke tilkoblet.

Innvendige tak med malte flater.

Malt strie og fliser på vegger. Fliser på gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er ikke fall på gulvet ellers mot sluk. Det er støpt oppkant med fliser til dusjnise. Ved evt lekkasje vil ikke lekkasje vann renne til sluk.

Eldre plastsluk i dusjsone.

Det ble med fuktindikator registrert noe forhøyet fuktverdier i på gulvet i dusjsone. Ukjent om dusj har vært i bruk.

Det er ikke framlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Luftespalte i himling. Normal trekk ved bruk av røykempul.

Det er ikke laget løsning for tilluft til badet.

Det er stedvis bom på fliser.

Svertesopp i fuger i dusjsone.

Dårlige fuger.

## Vurdering av avvik:

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

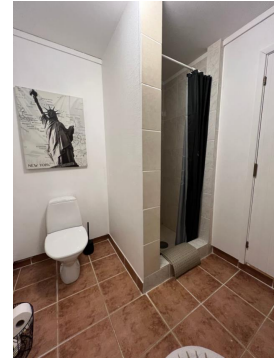
## Konsekvens/tiltak

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

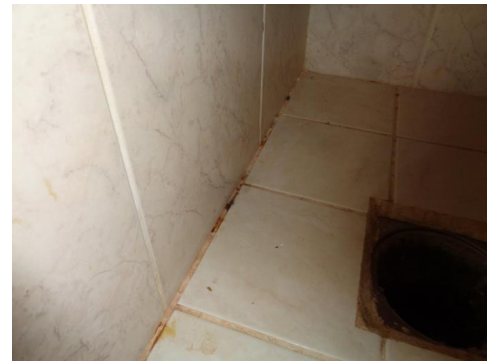
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.



Svertesopp i fuger.

## UNDERETASJE > BAD

TG 2

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

## UNDERETASJE > BAD 2

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at badet er nytt i 2020. Det er ikke noe dokumentasjon på arbeidene.

Det er i fig. eier brukt litexplater og membran på badet. Det er gjort egeninnsats på arbeidene på badet.

Badet inneholder dusjnise med glassdør og helstøpt servant.

Baderoms møbler med slette fronter. Speil over servant.

Hånkletørker på vegg.

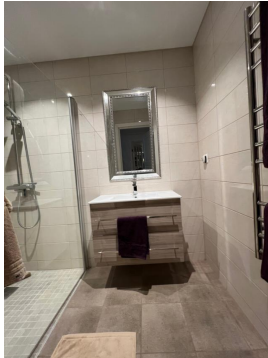
Fliser på vegger og gulv.

Gulvvarme på badet.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

## UNDERETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger.  
Innvendige vegger med fliser.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.  
Gulvvarme på badet.  
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist.  
Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD 2

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone.  
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet på badet.  
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.  
Det er smørt fliselim over klemring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



Plastsluk i dusjsone.

## UNDERETASJE > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjnisje med glassdør og helstøpt servant.  
Baderomsmøbler med slette fronter. Speil over servant.  
Hånkletørker på vegg.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD 2

### TG 2 Ventilasjon

Luftespalte i vegg. Normal trekk ved bruk av røykempul. Det er flat terskel for tilluft til badet.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler deksel til viften.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres deksel til vifte.



# Tilstandsrapport



Det mangler deksel til vifte.

UNDERETASJE > BAD 2

## TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

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

Tilstandsgrad er satt pga vaskerom ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.

TG3 er satt pga alder på vaskerom (før 1997)

Vaskerom er i bruk i dag og fungerer slik det står, men basert på alder på det påregnes utbedringer og oppdateringer innen kort tid.

Vaskerom har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

Montert skap og benk.

Innvendige tak medmalte flater.

Malt puss på vegger, malt betongdekke som gulv.

Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist.

Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Eldre plastsluk i gulv.

Det ble med fuktindikator registrert noe forhøyet fuktverdier på gulvet.

Det er brukt maling på betongdekke som membran.

Luftespalte i yttervegg. Noe dårlig trekk ved bruk av røykampul.

Det er ikke laget løsning for tilluft til vaskerom.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger har profilerte fronter med demper. Skrog av finér. Fliser mellom overskap og benkeplater. Underlimt utslagsvask av stål. Benkeplater av stein. Indusksjonsplatetopp. Innbygd 2 stk stekeovner, micro og kaffemaskin. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Disk med spiseplasser.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap og fryseskap

Det er montert vannsensor i skap under vask.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Kjøkkeninnredninger.

# Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredninger.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Røros hetta ventilator. Normal trekk ved bruk av røykampul.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETTRUM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har helstøpt servant og vegghengt toalett. Underskap med slette fronter. Speil over servant. Innvendige tak med malte flater. Fliser på vegger og gulv. Det er avrenning fra systernekkasse. Med ikke sluk i rommet. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet i toalettrom. Luftespalte i vegg mot bad. Normal trekk ved bruk av røykampul. Det er flat terskel for tilluft til toalettrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Toalettrom.



Toalettrom.

### UNDERETASJE > BADSTUE

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med umalt panel på vegger og himling. Fliser på gulv. Tylo badstueovn i badstue.

Denne har ikke vært i bruk som badstue av eier. Brukt som bod.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilering i vegger må lages.



Badstueovn.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger er av kobber. Litt rør i rør i boligen. innkasset stoppekran i bod. Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

#### Vurdering av avvik:

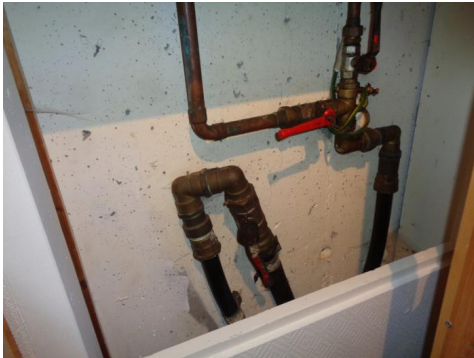
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran innkasset i bod.

## ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

## ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avsug fra våtrom. Flexit viftemotor er plassert i knevegg på loft.

Ventilator på kjøkken.

Ellers naturlig ventilert via ventil i yttervegg, spalventilert.



Motor til ventilasjon i knevegg.

## ! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i stue og peisestue. Ukjent alder på varmpumpene. Det er ikke opplyst når siste service er utført av anlegget.



Varmepumpe i stue.



Varmepumpe i peisestue.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider i kjellerrom. 120 liters tank. Ikke tilkoblet i dag. Plastsluk i gulvet. Denne er fra 2019 i flg. eier.

Varmtvannsbereider i bod. 300 liters tank fra byggeår. Sluk i gulvet ved varmtvannsbereider. Rist satt fast.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Varmtvannsbereider i kjellerrom.



Varmtvannsbereider i bod.

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden 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 i bod. Automatsikringer med jordfeilbryter.

42 kurser:  
2 X 32 amp.  
1 X 25 amp.  
23 X 16 amp.  
16 X 10 amp.

Størrmåler i skap ved siden av.

Sikringsskap i sommerstue. Automatsikringer og jordfeilbryter.

7 kurser:  
1 X 25 amp.  
5 X 16 amp.  
1 X 10 amp.

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.

**Det er ikke gitt opplysninger fra eier.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja Det er fremlagt flere samsvarserklæringskjema for arbeider utført på anlegget.**

**Knut Prestegård Elektro hadde jobben på EL i 1. etg - også bad og wc - ligger i boligmappe.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Sikringer har aldri løst ut utilsiktet.**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

# Tilstandsrapport

**Nei**

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

**Nei**

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**

## Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el 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, oen bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.

Kursbeskrivelsen stemmer ikke med kursene i skapet.

Det er noe dårlig inndekking i skapet.

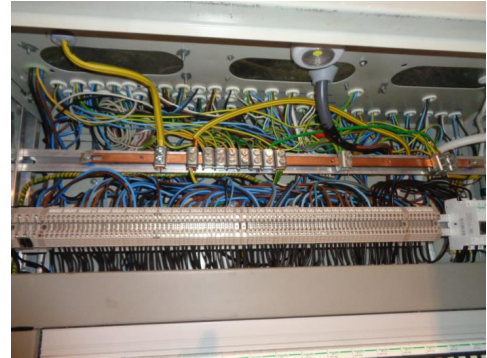
Løs ledning på et bad. Det kommer elektriker for montering av lampe i flg. eier.



Løs ledning på et bad.



Sikringskap i bod.



Noe dårlig inndekking i skapet.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er pulverapparat og røykvarslere i boligen.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforholdene er på antatt faste masser. Tar en utgangspunkt i rundtliggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget. Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

## TG 2 Drenering

# Tilstandsrapport

Dreneringsmasser av sprengstein fra byggeår. Ellers er det ukjent hvordan bygget er drenert. Drenering er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å bedømme. Drenerende masser svekkes naturlig over tid. Det er ikke påvist bruk av fuksikring/grunnmursplast mot muren.

Opplysninger fra eier:

Under arbeider i forb. med terrasse på vestsiden av huset ble det montert /støpt fester til bjelker til terrassen. Det ligger svart knotteplast inntil grunn,uren.

Det har aldri vært fukt, eller lukt av fukt noen steder i kjelleren.

## Vurdering av avvik:

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

Det ble målt med fuktindikator på betongvegger i kjellerrom og boder mot terreng.

Disse viste noe forhøyet fuktverdier mot terreng.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er av betong.

Grunnmur av betongkonstruksjoner og lecablokker. Pusset og malt. Det ble ikke registrert noen riss eller sprekker i grunnmur/såle eller bygningskonstruksjon forøvrig og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være tilfredsstillende.

Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er støpt.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Terrengforhold

Terreng faller stedvis mot grunnmur.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis terreng justeringer bør utføres.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til sjøen

Utvendige vannledninger er av ukjent type. og privat grunnboret brønn.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Septiktank

Det er septiktank på tomten. Denne er av betong. 4 kubikk.

**Årstall:** 2002

**Kilde:** Eier



Lokk til septiktank.

## TG IU Oljetank

Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

# Tilstandsrapport

## UTLEIEDEL

### Byggeår

1986

### Kommentar

I flg. EDR.

### Anvendelse

Bolig til privat bruk.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Valmtak.

Takkonstruksjoner er storsett gjenbygget. Synlig i knevegger.

Takkonstruksjoner er taksper med sutak.

Synlig limtredeger på loft.

8" X 2" sperr. Isolert mot hoveddel.

I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand.

Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller synlig svikt i konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er noen eldre fukt skjolder på sutakplater. Ingen unormale fuktverdier bel målt under befaringen.

Stedvis litt ødeøagt sutakasplater ve drør gjennomgang.

### Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring av avvik.

### TG 1 Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer.

Registrert årstall på vinduer er 2016 og 2023.

Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Årstall: 2016

### TG 2 Vinduer - 2

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer fra byggeår.

Veluxvinduer i skråtak.

Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Det ble målt noe forhøyet fuktverdier i trekarmer til veluxvindu. Noe malingslitt vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fukt skader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



Det ble målt fuktverdier i trekarmer til veluxvinduer.



Slitt vinduskarmer.

### TG 1 Dører

Malt ytterdør til boligen. Glassfelt ved dør.

Skyvedør av tre med 2-lags glassfelt fra stue til terrasse. Registrert årstall er 2023.

Dørene er funksjonelle.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse fra stue. Dekke av tre. Tregjerde ved terrasse.

# Tilstandsrapport



Treterrasse ved leiligheten.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige tak har malte flater, behandlet panel og himlingsplater.  
Innvendige vegger med malt strie/tapet, fliser, malt og umalt panel.  
Gulv har parkett, belegg, tregulv og fliser.

Normal bruksslitasje på overflater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe merker på gulvene.

Eldre fuktmerker på tregulv loft

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Merker på gulv.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.

På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand.

Noe knirk i gulvene enkelte steder.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt opptil 34 mm skjevheter på gulvet på loft.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 1 Pipe og ildsted

Det er ikke ildsted i boenheten.

### TG 2 Rom Under Terreng

Gulvet har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom i utleiedel.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

konstruksjonen er utlektet med isolasjon og plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert dampsperre/plast i konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner bør kontrolleres over tid.



Ingen unormale fuktverdier registrert.

### TG 2 Innvendige trapper



# Tilstandsrapport

Innvendige trapper av tre med teppefliser i trinn.  
Det mangler håndlister på vegger i trapp.

Bratt tretrapp med teppefliser i trinn til loft.  
Smale inntrinn i trappen, ca. 23 cm.  
Det er lav høyde på retur rekkverk på loftet. Høyde ca. 81 cm. Åpninger i rekkverk er ca. 30 cm.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:  
§ 12-17. Rekkverk:  
Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Det mangler håndlister på vegger i trappen.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmer.  
Dørene er funksjonelle.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Det er stedvis noe sår og merker på dørene.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Lokal utbedring av avvik.



Merker på dørene.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Normalt med garderobe plass i boligen. Garderobeskap og innbygd skap.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

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

Tilstandsgrad er satt pga badet ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.

TG3 er satt pga alder på badet (før 1997)

Badet er i bruk i dag og fungerer slik det står, men basert på alder på det påregnes utbedringer og oppdateringer innen kort tid.

Badet inneholder dusjkabinett, toalett og servant i benk.

Baderommsmøbler med profilerte fronter. Speil og lys over servant.

Innvendige tak med himlingsplater.

Fliser på vegger og gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er godkjent fall fra terskel til topp slukreist. Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Sluk under kabinett er ikke blitt kontrollert. Eldre sluk.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet på badet.

Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Luftespalte i himling. Normal trekk ved bruk av røykempul. Det er flat terskel for tilluft til badet.

Det er vindu i dusjsone.

Det er stedvis store fuger.

Det er stedvis bom på fliser.

Malte fliser på vegger.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

# Tilstandsrapport



Vindu i dusjsone.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

## 1. ETASJE > BAD

### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

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

Tilstandsgrad er satt pga vaskerom ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.

TG3 er satt pga alder på vaskerom (før 1997)

Vaskerom er i bruk i dag og fungerer slik det står, men basert på alder på det påregnes utbedringer og oppdateringer innen kort tid.

Vaskerom har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

Malt strie på vegger, beleg med oppbrett på gulv.

Gulvvarme på vaskerom.

Innvendige tak med himlingsplater.

Innvendige vegger med malt strie. beleg med oppbrett på gulv.

Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Plastsluk med klemring på vaskerom.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet på vaskerom.

Det er synlig beleg som membran på vaskerom.

Luftespalte i himling. Normal trekk i denne ved bruk av røtkampul.

Det er flat terskel for tilluft til vaskerom.

Det er ikke bruk våtromsmaling på vegger.

Eldre beleg på vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Plastsluk med klemring.



Vaskerom.

## 1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er har profilerte fronter. Skrog av finér. Malte fliser mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe dårlige fuger mellom fliser og benkeplater.

Små sår i benkeplater.

Skader under side benkeplater ved oppvaskmaskin.

Skader i skrog i skap under vask,

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Skader på benkeplater.



Sakder på skrog.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Vannledninger er av kobber.

Stoppekran på vaskerom.

Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avsug fra våtrom. Motor til vifte er plassert i knevegg. Ventilator på kjøkken. Ellers naturlig ventilert via ventil i yttervegg, spalventiler.



Motor til ventilasjon i knevegg på loft.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på vaskerom.  
200 liters tank fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det var noe vannsøl rundt varmtvannsberederen på vaskerom.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør undersøkes om det er lekkasje eller andre årsaker til vannsøl rundt varmtvannsberederen.



Varmtvannsbereder i vaskerom.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i trapperom. Automatsikringer og jordfeilbryter.

15 kurser:  
1 X 25 amp.  
8 X 16 amp.  
6 X 10 amp.

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.  
**Det er ikke gitt opplysninger fra eier.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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**

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

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**

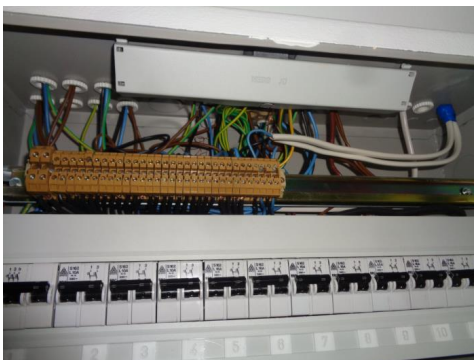
## Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el 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, oen bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.

Kursbeskrivelsen stemmer ikke med kursene i skapet.

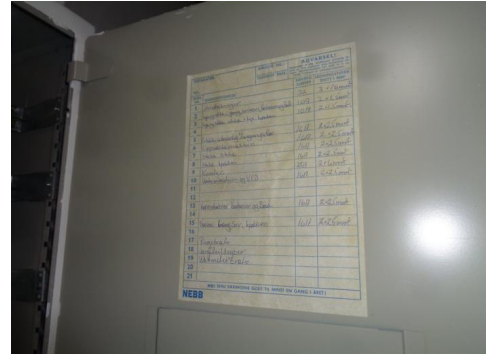
Det er noe åpent i skapet.



Det er noe dårlig inndekning i skapet.



Sikringskap i trapperom.



Kursbeskrivelsen.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er pulverapparat og røykvarslere i boenheten.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	205			205			205
1. etasje	160	30		190			190
Loft	39			39			39
<b>SUM</b>	<b>404</b>	<b>30</b>					<b>434</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>434</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/gang, Bad , Bad 2, Toalettrom , Vaskerom , 3 boder , 2 uinnredet kjellerrom , 2 soverom, Trapperom/peisstue med bar, Badstue , Gang , Garderobe		
1. etasje	TV-stue , Stue , Kjøkken , Bad , Entré , Trapperom , Soverom	Vinterhave	
Loft	Loftstue, 2 soverom, Bad		

### Kommentar

Arealet er målt med avstandsmål.  
Tredør til loft/knevegg. Plater til gulv. Lagerplass. Ikke målbare arealer.

Mrk.  
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:  
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Enkelte rom i er bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

Det er gjort flere endringer i romløsning/planløsning i boligen.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er gjort noe elektroarbeider i boligen siste årene. Montert bil-lader.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vindu på soverom i underetasje har for lite lysinnslipp til at disse kan betegnes som soverom i flg. dagens krav.

## Utleiedel

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	18			18			18
1. etasje	74	2		76			76
Loft	15			15		27	42
<b>SUM</b>	<b>107</b>	<b>2</b>				<b>27</b>	<b>136</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>109</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom med trapperom.		
1. etasje	Entré, Bad, Vaskerom, Soverom, Stue, Kjøkken, Trapperom, Trapperom/gang	Utebod	
Loft	Loftstue		

## 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)
Enebolig	165	239
Utleiedel	0	107

# Befarings - og eiendomsopplysninger



## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2024	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Knut Jørgen Haaland	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	105	435		0	929.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hjellestadnipen 12

### Hjemmelshaver

Beathe Christin Namtvedt Haaland og Knut Jørgen Haaland

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hjellestad. Butikk, barnehage, skole, idrettsanlegg og buss i området. Kort kjøreavstand til store jobbmråder som Kokstad, Sandsli og Flesland. Utsikt mot Hjellestadosen, Hjellestadvika og nærområdet.

### Adkomstvei

Felles privatvei fra offentlig. Veirett på veien.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Privat borehull med 6 andre boliger i området.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet septiktank på tomten med overløp til sjøen.

Denne er skiftet i 2002. 4 kubikk tank av betong.

Tømming av septiktank annethvert år er inkludert i kommunale avgifter hvert kvartal. Ekstra tømming utover dette vil bli fakturert av foretaket som utfører tømming for Bergen kommune. Eiendommen kan få pålegg om å koble seg til offentlig avløp dersom dette blir tilgjengelig.

### Regulering

Planer under arbeid

PlanID: 61220000

Plannavn: YTREBYGDA. HJELLESTAD - MILDE - ESPELAND, OMRÅDEREGULERING FOR FASTLANDSSAMBAND FOR LERØY OG BJELKARØY

Planstatus: Planlegging igangsatt

### Om tomten

Parkering i carport og på asfaltert biloppstillingsplass. Tomten er opparbeidet med plen, hekk, bed og busker. Store terrasser med utestue. Overbygd inngang til underetasje. Fliser ved inngangsparti. Inntrukket inngangsparti i 1. etasje. Fliser ved inngang. Geruset gangarealer ved inngang.

## Tinglyste/andre forhold

Bygning:  
Bygningsnummer: 9450343  
Husløpenummer  
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.  
Bygningsstatus: Tatt i bruk  
Statusår: 1986  
Antall\_etasjer: 3  
Bruksareal: 515  
Antall\_boenheter: 2

Eiendomsflate:  
Gårdsnummer: 105  
Bruksnummer: 435  
Festenummer: 0  
Seksjonsnummer: 0  
Beregnet areal: 929,9 kvm  
Eiendommen har: Sikre grenser  
Omtvistet: Nei  
Tinglyst: Ja  
Etablert: 11/4/1985

## Kommuneplan

Arealplan-ID:65270000  
Saksnummer: 201418880  
Plannavn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030  
Plantype: Kommuneplanens arealdel  
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) \*  
Vedtatt i kraft:19.06.2019.

KPA2018 Støysone gul: Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose  
OBJECTID: 551  
OBJTYPE: KpStøySone  
KPSTOY: 220  
HENSYNSONENAVN: H220\_1  
BESKRIVELSE: Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose  
KOMM: 4601  
PLANID: 65270000

KPA 2018 Arealformål: Øvrig byggesone

## Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger og tomannsboliger i området.  
Enebolig over to plan samt loft  
Utleiedel i del av boligen.

## Standard

Bygningen har normalt slitasje alder tatt i betraktning.  
Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 1986 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 000 000	2002

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika Forsikring				
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen bemerkninger til egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Megler		Megler ga opplysninger via mail.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Bilder av arbeider etter befaring	20.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tatt i bruk	09.06.1986	I flg. EDR.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	25.06.2020	Gjelder arbeider på sommerstue.	Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 seks 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 befaringstidspunktet. 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HE1921>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon