

Tilstandsrapport



Enebolig



Eidsbrekka 16, 5281
VALESTRANDSFOSSEN



OSTERØY kommune



gnr. 136, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 18.08.2025

Rapportdato: 19.08.2025

Oppdragsnr.: 20932-2817

Referansenummer: YH4258

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang

Vår ref:



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

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over to etasjer (+ kaldloft).
Sør-østvendt terrasse på ca. 33 m².
Garasje på 28,0 m².

STANDARD

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Boligen har behov for større oppgraderinger. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Bygningsloven av 1965, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskerserien Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

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

BELIGGENHET

Boligen ligger sentralt til i Eidefeltet på Valestrand. Det er fra boligen gangavstand til to barnehager, barneskole, Danielsen Ungdomskole og dagligvarebutikk på Valestrandsfossen.

Ferge med avgang to ganger i timen på Valestrandsfossen til/fra Breistein med ca. 10 minutter videre kjøring til Åsane.

Det er også kun 10 minutter kjøring fra boligen til Lonevåg, kommunesenteret på Osterøy, hvor man finner det meste av daglige servicetilbud, samt ungdoms- og videregående skole.

TOMT

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed, grøntarealer, div. prydbusker/beplantning og terrasse.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Parkering i garasje.
Biloppstillingsplass.

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur og fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig kledd med stående rettkantkledning og partier med liggende enkeltfalsat kledning.

Takkonstruksjon:

Saltak med tresperrer.
Taktekking med sutak, undertakspapp, sløyfer/lekter og takstein av betong.
Takrenner og nedløp i plast.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Underetasje:

Entré (2,0 m²)

Vinylfliser på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

Gang (16,9 m²)

Parkett på gulv, panel på vegger og i himling.

Soverom (7,2 m²)

Vinylfliser på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.
Plassbygde skap.

Kjellerstue (15,0 m²)

Parkett gulv, malte flater/panel på vegger og panel i himling.

WC (ikke målbart areal)

Vinylfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Gang (3,4 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

Soverom (6,5 m²)

Belegg på gulv, panel/panelplater på vegger og panel i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Soverom (8,2 m²)

Belegg på gulv, panel/panelplater/malte flater på vegger og panel i himling.

Bod / verksted (15,4 m²)

Betonggulv, malte flater/panel på vegger og panel i himling.
Utslagsvask og varmtvannsbereder.
Utgang til hage.

Hovedetasje:

Entré (5,9 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Kjøkken (11,8 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Plassbygde skap.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue (33,7 m²)

Parkett på gulv, malte flater/panelplater på vegger og takplater i himling.
Peis.
Utgang til terrasse.

Gang m/trapp (9,0 m²)

Parkett på gulv, malte flater/tapet på vegger og takplater i himling.

Soverom 1 (8,0 m²)

Teppe på gulv, tapet på vegger og takplater i himling.

Soverom 2 (7,0 m²)

Teppe på gulv, tapet på vegger og takplater i himling.
Plassbygget garderobeskap.

Soverom 3 (11,1 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Plassbygget skap.

Bad (4,1 m²)

Fliser på gulv, baderomsfliser på vegger og takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av støpejern/plast.
Varmtvannsbereder på 190 liter.
Sikringsskap med skrusikringer.

OPPVARMING

Peis i stue i hovedetasjen.
Vedovn i gang i underetasjen.
Elektrisk oppvarming forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

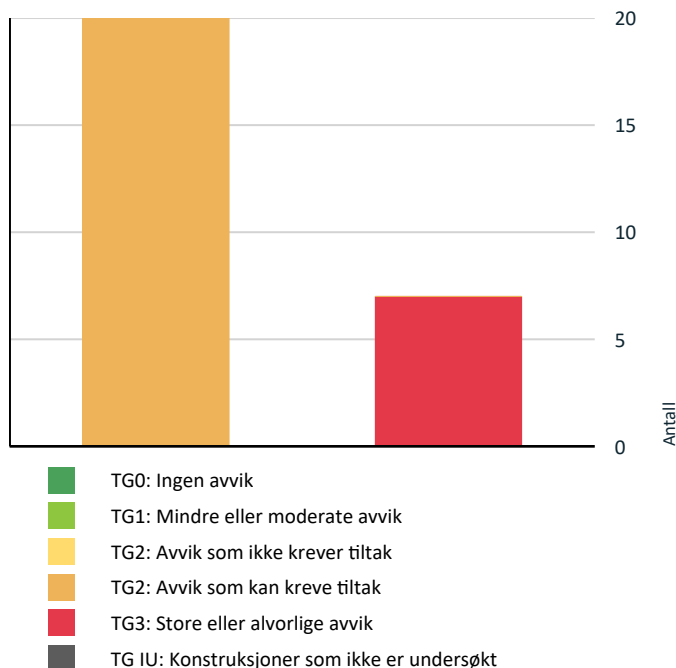
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

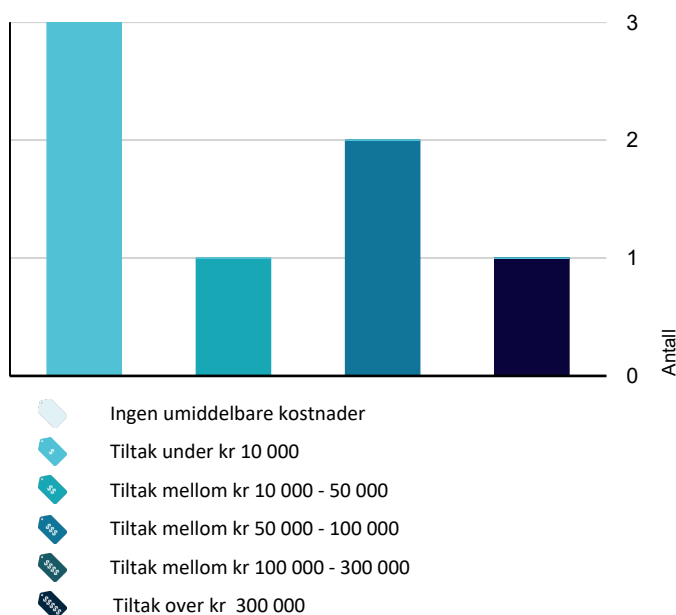
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Betydlige råteskader i kledningen. Det kan ikke utelukkes skader i skjulte konstruksjoner.
- Manglende lufting bak kledning, som medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
- Dels manglende musesperre.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Råte i hovedinngangsdør.
- Dører bærer preg av elde/slitasje.
- Punktert glass på terrassedør.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiløke.

- Pipen har passert over halvparten av forventet levetid. TG2.
- Slitasje på skorstein. TG2.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Underetasje > WC (ikke målbart areal) > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Elde/slitasje (TG2).

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,1 m²) > Generell

[Gå til side](#)

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

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Badet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.



Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Elde/slitasje.
- Dårlig innfesting av takstein.
- Råte på vindskibord.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Iht. standarden (NS3600) gis det TG2 når det ikke er snøfangere på hele taket, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Løsningen vurderes mot dagens krav (TEK17).
- Elde/slitasje.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder. Eldre takkonstruksjoner kan ha svekkelser som ikke er synlige uten destruktiv kontroll. Det må påregnes økt risiko for skjulte skader. Oppdraget er utført som nøkkeloppdrag ifb. med dødsbo, og taksmann har ingen kjennskap til evt. evt. utfordringer med tak/lekkasjer.
- Ikke synlig lufting i takkiste.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Råteskader på levegg.
- Elde/slitasje.
- Enkelte terrassebord er ikke tilstrekkelig innfestet.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Overflater bærer preg av elde/slitasje.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Begrenset ventilering i underetasjen.
- Påforede vegger i eldre bygg anses som en risikokonstruksjon, da de kan ha høy fare for fuktoptak og skjulte skader i konstruksjonen.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Eldre dører med skjevheter/slitasje.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

- Begrenset ventilering i underetasjen.



Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (11,8 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Eldre ventilator med ukjent restlevetid.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Stedvise sprekker/avskallinger.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det er ukjent om det er nedgravd oljetank på eiendommen (takstmann har ikke opplysninger om dette).



Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (11,8 m²) > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Ca. byggeår ut i fra informasjon fra grunnboken.

Standard

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Boligen har behov for større oppgraderinger. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Boligen er i varierende grad vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, undertakspapp, sløyfer/lekter og takstein av betong.

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Vedlikehold:

På grunn av takets alder bør det gjennomføres regelmessige kontroller, og utskifting av beslag eller andre detaljer som viser tegn til aldersslitasje for å forebygge lekkasjer.

Forventet brukstid:

Vindskier og dekkbord har en normal brukstid på 15 til 25 år.

Denne type tekking har en normal brukstid på 30 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Elde/slitasje.
- Dårlig innfesting av takstein.
- Råte på vindskibord.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Evt. drypp fra skjøter er ikke kontrollert (oppholdsvær på befarings tidspunktet).

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble takrenner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Vedlikehold:

Det anbefales regelmessig kontroll av takrenner og nedløp for å avdekke skader, lekkasjer eller blokkeringer. Rensing bør utføres minimum én gang i året, og hyppigere ved mye løvfall eller nedbør, for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader på bygningen. Slitte eller skadde deler bør skiftes ved behov.

Forventet brukstid:

Takrenner og nedløp i plast har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Iht. standarden (NS3600) gis det TG2 når det ikke er snøfangere på hele taket, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Løsningen vurderes mot dagens krav (TEK17).
- Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Merk at inngangsparti er delvis overbygget. Det anbefales å montere snøfangere i min. dette området ved utskifting av takteking.
- Det er påregnelig med oppgraderinger i nær fremtid.

TG 3 Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig kledd med stående rettkantkledning og partier med liggende enkeltfalset kledning.

Vedlikehold:

Ytterveggene bør kontrolleres jevnlig for slitasje på kledning, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner, overganger, nedre bord og rundt vinduer og dører. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt og solpåvirkning. Eventuelle råteskader eller skader på kledning, leker eller vindspærre bør utbedres så tidlig som mulig for å hindre videre skade.

Tilstandsrapport

Merk:

Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging de konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Betydlige råteskader i kledningen. Det kan ikke utelukkes skader i skjulte konstruksjoner.
- Manglende lufting bak kledning, som medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
- Dels manglende musesperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og utskifting av hele eller deler av kledningen. Estimert omfatter kun utbedring av kledning/partier med råteskader. For utskifting av all kledning må det påregnes høyere kostnader.
- Lufting bør etableres ved framtidig utskifting av kledning. Det anbefales jevnlig tilsyn med dagens løsning.
- Det anbefales å montere musesperre. Det tas forbehold om at konstruksjoner er ikke åpnet, og takstmann har ingen opplysninger om tidligere eller nåværende forekomst av skadedyr i boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Taket er kontrollert fra loftsluke (begrenset tilkomst).

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det må påregnes risiko for kondens, fuktskjolder, svekkelser fra slitasje, og manglende eller punktert dampsperre. Skader fra mit, borebille, insekter eller gnagere kan forekomme. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder. Eldre takkonstruksjoner kan ha svekkelser som ikke er synlige uten destruktiv kontroll. Det må påregnes økt risiko for skjulte skader. Oppdraget er utført som nøkkeloppdrag ifb. med dødsbo, og takstmann har ingen kjennskap til evt. evt. utfordringer med tak/lekkasjer.
- Ikke synlig lufting i takkiste.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser og tiltak etter behov. Grunnet begrenset tilkomst kan det være utettheter o.l. som ikke er avdekket. Ved utskifting av takteking vil det være naturlig å foreta evt. tiltak.



TG 2 Vinduer

Vinduer med ett- og to-lags glass/isolerglass i trekarmer.
Varierende alder.

Underetasje:

To-lags vinduer i gang og på to soverom fra 2006.
Ett-lags vindu på ett soverom.

Hovedetasje:

Enkeltlagsvinduer i entré og på bad fra byggeår.
To-lags vinduer fra byggeår på kjøkken.
Termopanevindu fra byggeår i stue. Glass i det største vinduet i stue fra 1986.
Vinduer på soverom fra 2006.

Merk:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig for skader på treverk, maling og tetningslister. Overflatebehandling bør fornyes ved behov for å beskytte treverket mot fukt og solpåvirkning. Hengsler, beslag og lukkemekanismer bør smøres og justeres ved behov. Punkterte glass bør skiftes for å opprettholde isolasjonsevne og unngå kondens mellom glassrutene.

Forventet levetid:

Malte trevinduer med isolerglass har normalt en brukstid på 20–60 år, avhengig av kvalitet, utførelse og vedlikehold. Risikoen for punkterte glass øker med alderen på vinduene, men levetiden kan forlenges betydelig ved godt og regelmessig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.

TG 3 Dører

Underetasje:

Tilstandsrapport

Ytterdør ved bod/verksted:
Tredør med blyglassfelt.

Ytterdør ved entré:
Ytterdør i trekonstruksjoner, utvendig kledd med panel.
Frostat sidefelt.

Hovedetasje:
Ytterdør i trekonstruksjoner med frostat glassfelt.

Sidehengslet terrassedør med to-lags isolerglass i trekarmer.

Dører av eldre årgang.
Terrassedør fra sannsynligvis rundt 1980.

Merk:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik.

Vedlikehold:
Dører bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm og tetningslister. Overflatebehandling på tredører bør fornyes ved behov for å beskytte mot fukt, slitasje og solpåvirkning. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov for å sikre god funksjon. For malte eller folierte dørblad bør man unngå mekanisk skade og fuktopptak som kan føre til svelling eller misfarging.

Forventet levetid:
Tredører og malte/folierte dører (for eksempel huntonittdører) har normalt en brukstid på 20–40 år, avhengig av kvalitet, utførelse og vedlikehold. Eldre massive tredører kan ha vesentlig lengre levetid ved godt vedlikehold, mens lettere konstruksjoner som huntonittdører kan være mer utsatt for mekanisk skade og fuktopptak.

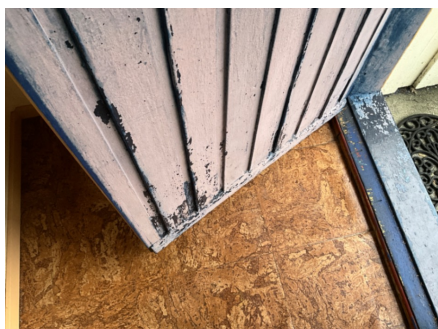
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Råte i hovedinngangsdør.
- Dører bærer preg av elde/slitasje.
- Punktert glass på terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgradering/utskifting av ytterdører. Hovedinngangsdør og terrassedør bør prioriteres å skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør-østvendt terrasse på ca. 33 m² med utgang fra stue.

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord. Levegg med stående bord.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,79 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Råteskader på levegg.
- Elde/slitasje.
- Enkelte terrassebord er ikke tilstrekkelig innfestet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må påregnes vedlikehold/oppgraderinger.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Eldre overflater i boligen med slitasje og oppgraderingsbehov.

Kommentar:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

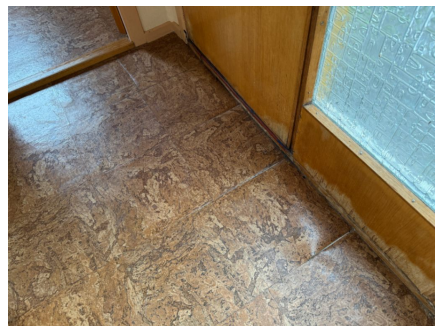
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgradering av overflater.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Underetasje:

- Gang: 0-15 mm
- Kjellerstue: 0-32 mm (over en lengde på under 2,0 meter).

Hovedetasje:

- Gang: 0-10 mm
- Stue: 0-25 mm

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjeller som et enkeltstående tiltak i denne type boliger.

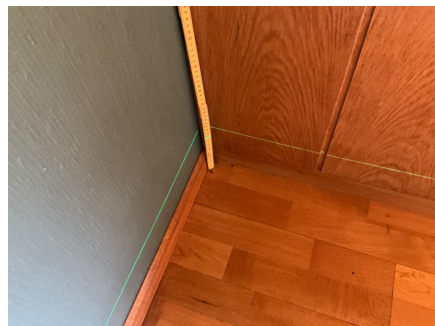
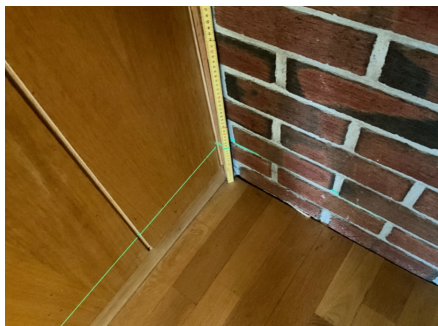
Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere slike tiltak. Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
- Bytte av overflater.
- Endringer knyttet til løfting av dører, åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene tilkommer det ytterligere kostnader. Kostnadsestimat omfatter kun området hvor høydeforskjeller vurderes til tilstandsgrad TG3, da det ikke er krav om å oppgi kostnader for utbedringer for nivåforskjeller som faller inn under tilstandsgrad TG2.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Radon

Det er ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Oppdraget er utført som nøkkeloppdrag ifb. med dødsbo.

Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe:

Murt pipe.

Pusset skorstein over tak. Plattlodd rundt pipe.

Sotluke i underetasjen.

Stigetrinn på tak til skorstein.

Ildsted:

Vedovn fra Jøtul i gang i underetasjen.

Åpen peis i stue i hovedetasjen.

Vedlikehold:

Pipe og ildsted skal vedlikeholdes, feies og kontrolleres i tråd med krav og intervaller fastsatt av det lokale feiervesenet. Eventuelle pålegg eller anbefalinger gitt ved feiing/kontroll bør følges opp umiddelbart. Eldre blybeslag er mer utsatt for lekkasjer og bør kontrolleres jevnlig for sprekker eller skader. For å redusere fukt- og frostbelastning på pipen, og dermed forlenge levetiden, anbefales det å montere pipehatt. Det tas spesifikt forbehold om at oppdraget er utført som nøkkeloppdrag ifb. med dødsbo, hvor takstmann ikke kjenner til historikk tilknyttet pipen, eller om det foreligger evt. pålegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipen har passert over halvparten av forventet levetid. TG2.
- Slitasje på skorstein. TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør gjøres jevnlig tilsyn av pipeløp. Konf. feier vedr. evt. behov for tiltak.
- Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Estimert omfatter kun mindre tiltak tilknyttet dette avviket. For utbedring av pipe, pipefornyning etc. må det påregnes høyere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga. synlige mur/betongvegger mot terreng.

Merk:

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Begrenset ventilering i underetasjen.
- Påforede vegger i eldre bygg anses som en risikokonstruksjon, da de kan ha høy fare for fuktoptak og skjulte skader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene i kjelleren. Ved økt fuktpåvirkning bør en vurdere enkle tiltak som bedre ventilasjon, avfukter eller å unngå lagring direkte mot yttervegg. Det må påregnes utskifting av drenering med tilhørende etablering av fuktsikring mot grunnmur dersom en skal unngå fuktgjennomtrenging.



1 TG 2 Innvendige trapper

Lukket furutrapp med spilerekkverk.

Teppe i trinn.

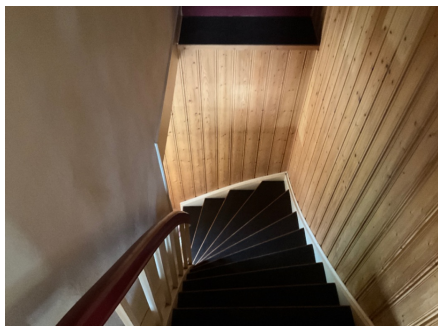
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Underetasje:
Finérte kompaktdører.

Hovedetasje:
Finérte kompaktdører.
Dør med frostet glassfelt mellom gang og stue.

Innerdører av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre dører med skjevheter/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes justeringer (hvis mulig) eller utskifting av dører. En må være oppmerksom på at justeringer kan være vanskelig på eldre dører, hvor utskifting ikke kan utelukkes.



Andre innvendige forhold

I bygninger oppført eller renovert fra 1930- til 1980-tallet kan asbest forekomme i materialer som isolasjon, tetningsmasser, ventilasjonskanaler, gulvbelegg og tak- eller fasadeplater. Asbest kan ikke identifiseres visuelt, og arbeid på slike materialer kan frigjøre helseskadelige fibre.

Ved mistanke om asbest anbefales det å få materialene, inkludert ventilasjonsanlegg, undersøkt av sertifisert fagperson før inngrep. Påvist asbest må håndteres i tråd med gjeldende forskrifter.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

TG 3 Generell

Fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Tilstandsrapport

Baderomsmøbel med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt porselensvask med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett og badekar med dusjgarnityr samt hånddusj. Strålelampe, støpejernssluk og naturlig ventilasjon.

Bad av eldre årgang.

Vedr. TG3 på bad/våtrom:

Tilstandsgraden benyttes på på bad/våtrom hvor oppgradering må påregnes straks eller innen kort tid på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning, med økt risiko for lekkasjer og skader. Dette omfatter bla. våtrom hvor forventet brukstid for skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) er oppbrukt.

I de fleste tilfeller vil det være opp til ny eier å vurdere oppgradering, og de fleste bad/våtrom kan benyttes frem til den tid såfremt det vises forsiktighet ved bruk av. f. eks. dusjkabinett/badekar. Merk at sistnevnte ikke erstatter rommets tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Badet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Oversiktsbilde



Slitasje på innredning.



Slitasje



Vindu i dusjsone

HOVEDETASJE > BAD (4,1 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er fysisk mulig på grunn av konstruksjonen. Heltrevgg/yttervegg mot dusjsone (det ble gjort forsøk på hulltaking fra kjøkken). Det er gjennomført fuktsøk med fuktmåler og visuell kontroll, uten at det ble registrert unormale forhold. Merk at badet er av eldre årgang, hvor en må påregne en viss risiko for skjulte feil/skader. Evt. estimat for utbedringer/følgeskader er medtatt under generelt punkt for badet.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN (11,8 M²)

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter og heldekkende stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Gorenje
- Oppvaskmaskin fra Bosch

Integrert ventilator.

Kjøkkeninnredning av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

HOVEDTASJE > KJØKKEN (11,8 M²)

TG 2 Avtrekk

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre ventilator med ukjent restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vil være naturlig å skifte ut ventilator ved oppgradering av kjøkkenet.

SPESIALROM

UNDERETASJE > WC (IKKE MÅLBART AREAL)

TG 3 Overflater og konstruksjon

Vinylfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:

Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe og gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Elde/slitasje (TG2).

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det er påregnelig med oppgraderinger. Merk at estimat kun omfatter etablering av ventilasjon grunnet gitt TG3 for dette punktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern. Forgreninger under servanter i plast.

Støpejernssluker.

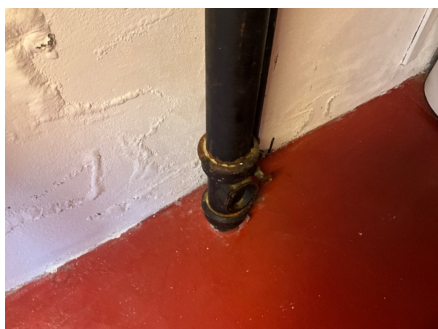
Stakeluke er plassert i bod / verksted.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset ventilerings i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres bedre ventilerings i underetasje. Punktet må sees i sammenheng med øvrige vurderinger tilknyttet "rom under terreng" og "drenering". Manglende ventilerings medfører risiko for fuktskader m.m.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 190 liter fra CTC, plassert i bod / kjeller.

Bereider av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



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.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i bod / verksted.

Skrusikringer.

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 35A, 2 kurser på 20A, 1 kurs på 16A og 4 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er ukjent om det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) de siste fem årene. Boligen er et dødsbo, og det har derfor ikke vært mulig å innhente informasjon fra eier. Egenerklæringsskjema foreligger ikke. Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige punkter uten inngrep.

Det er ikke utført teknisk kontroll, og tilstandsgrad (TG) er ikke vurdert eller angitt, da dette forutsetter spesialkompetanse og autorisasjon. Ved eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.

Generelt om anlegget

1. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

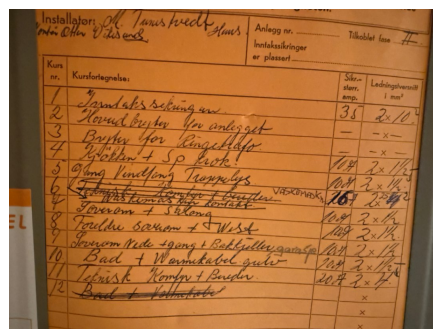
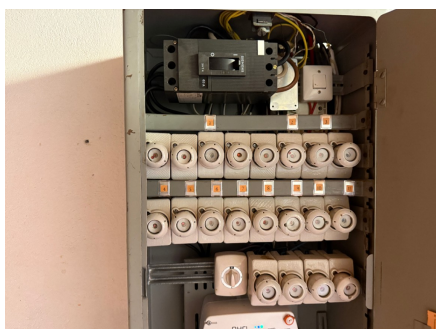
Ukjent

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen (nøkkelbefaring ifb. med dødsbo).

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

Punktet omhandler ikke kontroll av branncelleinnndeling eller andre bygningsmessige brannsikringsløsninger (hvis aktuelt). Slike forhold er vurdert under eget punkt om «Lovlighet».

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ukjent

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I hht. byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Det bør tas høyde for utbedringer ved en evt. oppgradering av underetasjen. Merk at det er synlige betongvegger mot terreng. Det anbefales å etablere ny drenering med utvendig isolering og fuktsperre for en varig løsning ved oppgradering av underetasjen. Innvendig etterisolering med dagens drenering medfører høy risiko for fremtidige fuktskader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvise sprekker/avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i mur- og betongkonstruksjoner i nivåforskjell mellom hovedplan og underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere rekkverk av sikkerhetsmessige årsaker. Estimert er satt for et helt enkelt rekkverk (grovt estimat).

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert pga. oppholdsvær på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- På grunn av manglende fuktsikring bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fuktpåkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannoppsamling og unødvendig fuktbelastning mot grunnmuren, da dette over tid kan føre til skader. Hvis det er blomsterbed eller jordmasser inntil muren, anbefales det å erstatte disse med drenerende masser som pukk eller grov grus.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er sannsynligvis tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger (takstmann har ikke mottatt dokumentasjon/byggesak fra kommunen, konf. nærmere med megler).

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Det er ukjent om det er foretatt rørfornyng eller lignende av utvendige vann- og avløpsrør. Tilstandsgrad er satt ut i fra antagelser om at disse er av eldre alder.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

For eldre røranlegg øker sannsynligheten for funksjonssvikt, trykkfall og/eller lekkasjer. Levetid og anbefalt brukstid varierer med materialvalg, bruk etc.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, f.eks. ved hjelp av kamerainspeksjon etc. Innhent evt. dokumentasjon på anlegget.

TG 2 Oljetank

Det er ukjent om det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Det ble registrert en "dagtank" i entré.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ukjent om det er nedgravd oljetank på eiendommen (takstmann har ikke opplysninger om dette).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser og tiltak etter behov. Dagtank med tilhørende opplegg vil være naturlig å fjerne ved oppgradering av boligen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår. Sannsynligvis fra 70-tallet.

Standard

Gulv av støpt betongplate.

Ytterveggkonstruksjoner er oppført som uisolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig kledd med stående rettkantkledning og partier med liggende enkeltfaset kledning.

Saltak med tresperrer, utvendig tekket med betongtakstein.

Garasjen er i dårlig forfatning.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Det må påregnes oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

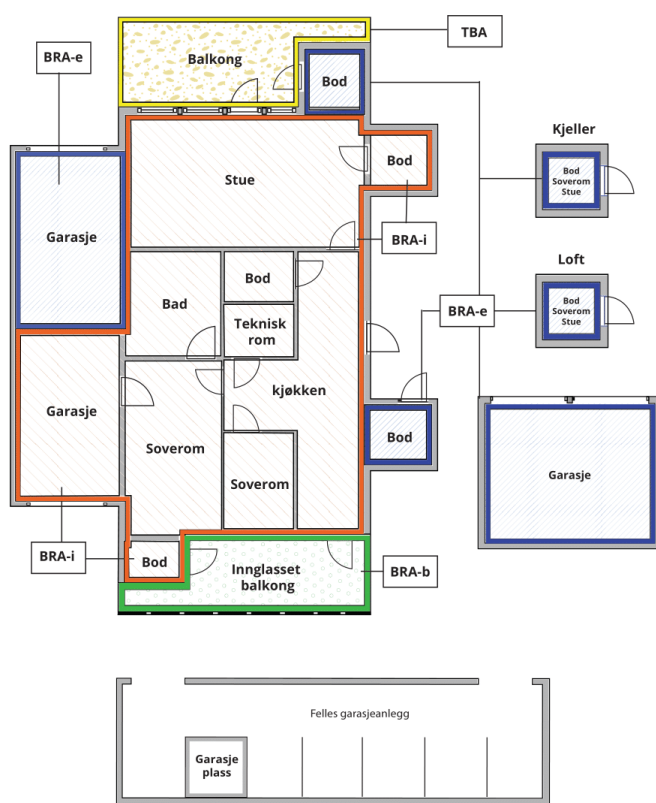
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	77			77	
Hovedetasje	93			93	33
Kaldloft					
SUM	170				33
SUM BRA	170				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré (2,0 m ²), Gang (16,9 m ²), Soverom (7,2 m ²), WC (ikke målbart areal), Kjellerstue (15,0 m ²), Gang (3,4 m ²), Soverom (6,5 m ²), Soverom (8,2 m ²), Bod / verksted (15,4 m ²)		
Hovedetasje	Entré (5,9 m ²), Kjøkken (11,8 m ²), Stue (33,7 m ²), Gang m/trapp (9,0 m ²), Soverom 1 (8,0 m ²), Soverom 2 (7,0 m ²), Soverom 3 (11,1 m ²), Bad (4,1 m ²)		
Kaldloft	Kaldloft (ikke målbart areal)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,3 m² av bruksarealet i underetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 2,5 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Underetasje: ca. 2,24 meter målt i gang.

Hovedetasje: ca. 2,44 meter målt i stue.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Begrenset/manglende dagslysflate i deler av underetasjen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (28,0 m ²)	

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	154	16
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	136	34		0	969.4 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Eidsbrekka 16

Hjemmelshaver

Søreide Jorunn Gerd

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1994	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.08.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.		Dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	18.08.2025		Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	13.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.