

Tilstandsrapport

NITO



Bod



Garasje



Sundvorvegen 829, 5647
BALDERSHEIM



BJØRNAFJORDEN kommune



gnr. 208, bnr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 247 m²



Befaringsdato: 07.07.2025

Rapportdato: 18.07.2025

Oppdragsnr.: 19969-1426

Referansenummer: DW1088

Foretak: BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS

Takstingeniør: Torgeir Wiig

Vår ref: Torgeir Wiig



NITO

BERGENHUS AS
BYGGMESTERFORRETNING

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.

BergenHUS takst og byggteknikk AS (www.bergenhusas.no)

Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømmer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 112 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømmer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

Arbeidsoppgaver:

- Boligtaksering; tilstand, verdi, skader/ reklamasjoner relatert til bygning og naturskade.
- Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
- Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
- Energirådgivning.
- Kontrollmåling, areal.
- Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
- Byggesøknader.



Rapportansvarlig

Torgeir Wiig

Uavhengig Takstingeniør

post@bergenhusas.no

476 62 470



NITO

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

Enebolig over 2 plan, pluss kaldloft.
Integrert garasje med utvendig tilkomst. Separat bodhus.

Stor tomt, 1 859,00 m².

Integrert Garasje: 24,23

Boligen er fra 1985, og det er behov for oppgradering/
rehabilitering innvendig og utvendig.

På generelt grunnlag opplyses det at takstingeniøren ikke har mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. Befaringen kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.

Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

Viser til rapportens enkeltpunkter og egenerklæringsskjema for nærmere informasjon om boligen.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet yttetak, tekket med betongtakstein.
Stigetrinn mot pipe.
Takoverbygg, sørøst, tekket med takpanner.
Takrenner og nedløp i plast.
Nedløp ført under bakkenivå, langs side nordøst.
Liggende, enkelfalset trekledning.
Montert fluenetting i kiste/ raft.
Fabrikkproduserte (w-takstoler) fra byggeår.
Ikke-bærende undertak (sutakplater).
Stedvis, gangbart gulv.

Vinduer med isolerglass i trekarmen.
Dør med utgang fra vaskerom; profilert dør med glassfelt og høy brystning.
Døren åpner, lukker og låser fint.
Døren er beskyttet av overbygg.

Skyvedør med utgang fra stue, beskyttet av overbygg.
Åpner, lukker og låser fint.
Døren er i metall fra byggeår.

Altandør med isolerglass i trekarmen beslått utvendig med metall, utgang fra kjøkken. Døren er beskyttet av overbygg.

Hovedinngangsdør; profilert ytterdør med sidefelt av glass.
Døren åpner, lukker og låser fint.

Nevnte dører er fra byggeåret 1985.
Altan/ terrasse med utgang fra stue og kjøkken, 38,2 m².
Overbygget mot sørvest (utgang fra kjøkken). Delvis overbygget mot nordvest (utgang fra stue). Tilkomst langs side nordøst, fra stue.
Terrassebord som dekke.
Rekkverk i stående luftet trevirke.

Altan, 4,08 m², med utgang fra soverom.
Terrassebord som dekke.
Rekkverk i stående luftet trevirke.
Betongtrapp, gavlvegg sørøst.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Hovedetasje: Parkett, laminat og belegget på gulv.
Platede innervegger belagt med strie. Panel på vegger.
Underetasje: Furugulv, belegget, laminat.
Panel på vegger.
Platehimling med tradisjonell belysning.

Underetasje; varme i entré, gang og bad.
Hovedetasje; varme i baderomsgulv.

Trebjelkelag.
Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger.

Ifølge radon aktsomhetskart (geo.ngu.no) er området definert som "moderat til lav". Skalaen har 4 nivåer: Særlig høy, høy, moderat til lav og usikker.
Vedfyrstovn i stue.
Lecapipe.
Fuktmåling i påføret vegg, vaskerom (området var åpent).
Lakkert tretrapp med repos.
Rekkverk 96 cm.
Finérdører fra byggeår.
Både tradisjonelle dører og skyvedør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom (hovedetasje) fra byggeår. Tilkomst fra gang. Utgang til hage fra vaskerom.
Platede vegger belagt med tapet.
Platehimling med tradisjonell belysning. Belegg på gulv ført opp langs vegger og ved dørterskel.
22 mm. fall fra toppbelegg ved dør til skapdør under skyllekum.
Ca. 33 mm. fall fra dør til slukrist.
Plastsluk hvor belegget er klemt under synlig klemring.
Naturlig ventilasjonsavtrekk i himling.
Rommet er innredet med dobbel vask (stålummer), underskap, vaskemaskin.
Fastmonterte skapinnredninger.

Beskrivelse av eiendommen

Det ble målt med fuktmåler på spisestuevegg som tilstøter vaskeromsvegg, ref. slukområdet.

Det var ikke tegn til forhøyede fuktverdier ved måling.

Bad, hovedetasje, fra byggeår.

Keramiske fliser på vegger og gulv.

Platehimling med tradisjonell belysning og naturlig ventilasjonsavtrekk.

Rommet er innredet med gulvmontert wc, håndvask med underskap, speilskap med belysning. Dusjkabinett. Dusjarmatur. Sluk/ gjennomføring, i området hvor tidligere badekar var plassert er «plombert».

Naturlig ventilasjonsavtrekk. Tilluft gjennom lufteventil i vindu og gjennom spalte under dør.

Fuktmåling via inspeksjonsluke i soveromsvegg som tilstøter bad/ dusjsone.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

Vaskerom, underetasje, fra byggeår.

Plater på vegger og i himling.

Malt betongdekke (sprekker i dekke). Betongkant mot vegger og mot dørterskel (ca. 50 mm.).

Rommet er innredet med skyllekum i stål, laminert benkeplate, varmtvannstank, rørskap/ fordelerskap.

Fastkarmvindu og dør til hage.

Fuktmåling ble gjennomført på vaskerom, ref. åpent felt i vegg.

Bad, kjeller, fra ca. 2010. Det foreligger ikke dokumentert utførelse.

Baderomsplater på vegger.

Platehimling med tradisjonell belysning.

Belegg på gulv ført opp langs vegger og ved dør.

22 mm fall fta dør til dusjvegg.

33 mm fall fta dør til midt på slukrist.

Plastsluk, belegg ført under synlig klemring.

Rustede skruer.

Gulvmontert wc, håndvask med underskap. Speil, belysning over speil.

Fastmontert dusjdør i glass. Dusjforheng. Spalte under glassvegg for avrenning til sluk.

Elektrisk ventilasjonsavtrekk (flexit).

Fastmontert skapinnredning på vegg.

Tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter. Under/ overskap (høyskap).

Laminert benkeplate.

Keramiske fliser mellom over/ underskap.

Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, dobbel stålkum, kombiskap (kjøl/ frys), oppvaskmaskin.

Parkett på gulv. Platehimling med tradisjonell belysning.

3 åpningsvinduer på kjøkken. 2 av vinduene har lufteventil. Utgang til sørvestvendt altan, fra kjøkken.

Skyvedør mellom kjøkken og gang. Tradisjonell dør med glassfelt mellom kjøkken og spisestue.

Normal bruksslitasje på kjøkken.

Mekanisk avtrekk ført ut over tak.

Godt avtrekk ved funksjonstest,

Tilluft gjennom lufteventiler i vinduer og gjennom døråpninger/ skyvedørsåpning.

Enkel kjøkkeninnredning ved kjellerstue.

Innredet med skapinnredning (over/ underskap) hvor

overskapdører har glassfelt. Dobbelt stålkum, laminert benkeplate, stekeovn, platetopp, kombiskap (kjøl/ frys).

Mekanisk kjøkkenavtrekk ført ut gjennom yttervegg.

Tilluft ved at det er åpen løsning mot kjellerstue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør-i-rør) befart i rørskap på vaskerom.

Kobberrør med plastkappe.

Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.

Lufteventiler i vinduer.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Naturlig ventilasjon fra bad og vaskerom

Panasonic varmepumpe.

Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker. En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil. Tilstand kan avhenge av når den sist ble rensset eller vedlikeholdt. En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse. Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.

Oso varmtvannstank, 194 liter, fra 2022 montert på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).

Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands- sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.

Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).

Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.

Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.

Brannslukningsapparat og røykvarslere

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er bygget på faste, stabile masser.

Drenering fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Ikke synlig knotteplast.

Punktet "drenering" må leses i sammenheng med punktet "terrengforhold" og punktet "rom under terreng". Spesielt med tanke på terreng som skrår mot bolig, og konsekvensene dette kan medføre når det gjelder vannbelastningen mot bolig hvor rommene under terreng som tilstøter terrenget, naturligvis kan være spesielt utsatt.

Grunnmur i betong.

Lave tørtmurte bedkanter, langsida nordøst.

Boligen er bygget i skrånende terreng og vann vil av den grunn renne mot bolig. . Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, fuksikring og drenering, grunnmur og fundamenter og byggegrunn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelås ikke tegninger, befaringsdagen.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

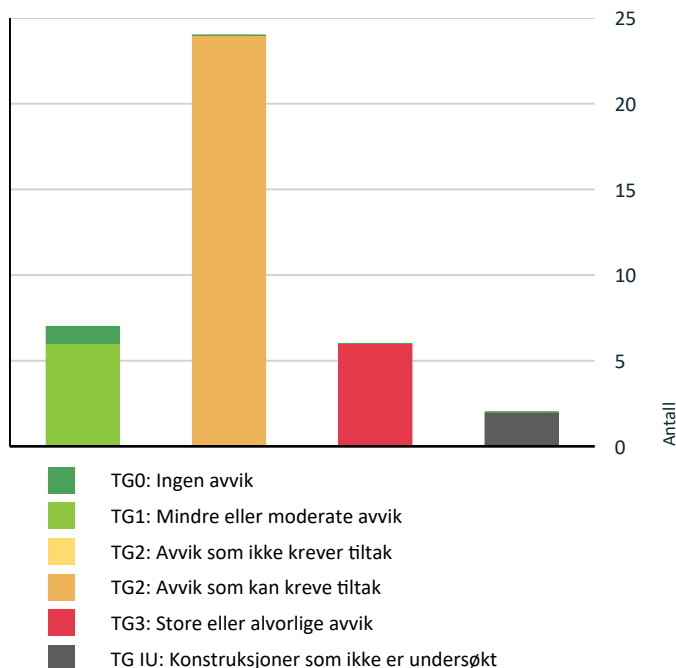
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelås ikke tegninger, befaringsdagen.

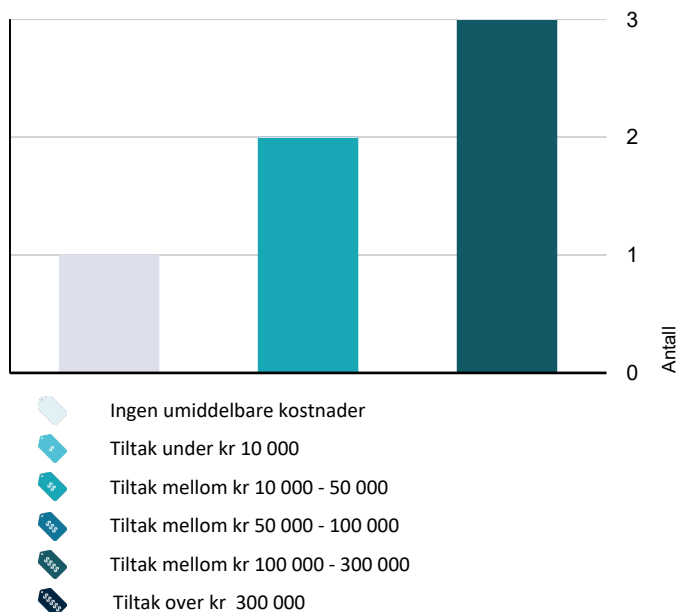
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på en av sidene.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk i nederste del av trapp. Ca. 13 cm. åpning i underkant rekkverk, spisestue. Knappe 14 cm. åpning mellom trappetrinn.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles forhøyede fuktverdier. Det var imidlertid ikke tegn på fukt/ råteskader.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer. Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak). Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands- sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg. Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.). Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages. Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.



Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



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.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Rust på bjelkesko.

Begynnende dårlig trevirke på søyler under altan.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på bakgrunn av alder.



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

15 mm. høydeavvik gjennom stue/ spisestue.

11 mm. høydeavvik i stue, målt over 2 meter.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Det bør monteres ildfast plate foran feieluke i kjeller.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Dører tar i karm.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Boligen har for det meste naturlig ventilasjon. På generelt grunnlag opplyses det om at boliger med naturlig ventilasjon har mindre kontroll med inn klima sammenlignet med boliger med balanserte ventilasjonsløsninger.

! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er avvik:
Det er ikke bekreftet om sprekke er forbeholdt murpuss, eller om sprekke går videre inn i grunnmur/ leca grunnmur.
Malingflass, f.eks. ved hovedinngang.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det var oppholdsvær på befaringsdagen. Det var av den grunn ikke mulig å danne seg et inntrykk over eventuelle vannansamlinger inntil grunnmur, rundt boligen.

! **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det ble registrert forhøyede fuktverdier, men ikke synlig fukt i konstruksjonen.

! **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder og at det ikke foreligger dokumentert utførelse.

! **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder og at det ikke foreligger dokumentert utførelse.

! **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1985

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Valmet yttetak, tekket med betongtakstein.
Stigetrinn mot pipe.
Takoverbygg, sørøst, tekket med takpanner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Taktekingen er fra byggeår; og spesielt gjennomføringer i takkonstruksjonen, eks. rundt pipe/ ventilasjon, kan være forbundet med risiko, ref. vanninntrengning, grunnet alder/ oppsprekking i blant annet skjøter.

Anbefales å montere pipebeslag for beskyttelse av pipe/ vanninnndriv i området rundt pipe, ved et eventuelt takskift.

Hvis samme takteking skal benyttes videre en periode, er det viktig å "gå over" gjennomføringer i takflaten, ref. pipe og ventilasjonsavtrekk, for å trygge nevnte områder. Dette kan gjøres ved å benytte f.eks. Wakaflex som er et godt egnet belegg for blant annet taktekkingsoppgaver.



Takflate, nordvest.



Takflate, nordøst.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.
Nedløp ført under bakkenivå, langsida nordøst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.



Nedløp ført under bakkenivå, langsida nordøst.



Nedløp, langsida sørvest; nedløp avsluttes på asfalt med avrenning bort fra bolig.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Liggende, enkelfalset trekledning.
Montert fluenetting i kiste/ raft.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales å montere musetetting.



Langside sørvest ved hovedinngang.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Fabrikkproduserte (w-takstoler) fra byggeår.
Ikke-bærende undertak (sutakplater).
Stedvis, gangbart gulv.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak med tanke på selve takkonstruksjonen, innvendig, befaringsdagen.



Fabrikkproduserte (w-takstoler).



Musefeller på loft. Eier har også montert «lydskremmere», (små apparater som plugges i støpsel. Høyfrekvente lyder skremmer mus/gnagere. Det mte ikke registrert muselort på befaringen



Synlig lufting i raft/ kiste.



God kvalitet på takstoler.

! TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringsdag.

Tilstandsrapport



Underetasje.



Dør med utgang fra vaskerom.



Stuevinduer.



Skyvedør med utgang fra stue.

TG 2 Dører

Dør med utgang fra vaskerom; profilert dør med glassfelt og høy brystning.

Døren åpner, lukker og låser fint.

Døren er beskyttet av overbygg.

Skyvedør med utgang fra stue, beskyttet av overbygg.

Åpner, lukker og låser fint.

Døren er i metall fra byggeår.

Altandør med isolerglass i trekarmer beslått utvendig med metall, utgang fra kjøkken. Døren er beskyttet av overbygg.

Hovedinngangsdør; profilert ytterdør med sidefelt av glass.

Døren åpner, lukker og låser fint.

Nevnte dører er fra byggeåret 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, befaringsdagen.



Hovedinngangsdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan/terrasse med utgang fra stue og kjøkken, 38,2 m².

Overbygget mot sørvest (utgang fra kjøkken). Delvis overbygget mot nordvest (utgang fra stue). Tilkomst langsiden nordøst, fra stue.

Terrassebord som dekke.

Rekkverk i stående luftet trevirke.

Altan, 4,08 m², med utgang fra soverom.

Terrassebord som dekke.

Rekkverk i stående luftet trevirke.

Vurdering av avvik:

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

Rust på bjelkesko.

Begynnende dårlig trevirke på søyler under altan.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Skifte rustskadde bjelkesko.



Altan med utgang fra soverom; rustet bjelkesko.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Bilder fra altan.

! TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp, gavlvegg sørøst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på en av sidene.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Altan, 4,08 m², med utgang fra soverom.
Terrassebord som dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte bjelkesko med rust.



Altan med utgang fra soverom.



Gavlvegg slørst; betongtrapp.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Hovedetasje: Parkett, laminat og belegg på gulv.
Platede innervegger belagt med strie. Panel på vegger.
Underetasje. Furugulv, belegg, laminat.
Panel på vegger.
Platehimling med tradisjonell belysning.

Underetasje; varme i entré, gang og bad.
Hovedetasje; varme i baderomsgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på bakgrunn av alder.

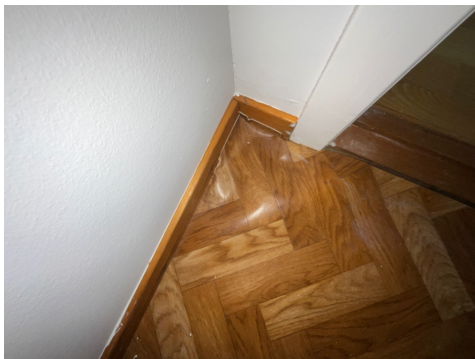
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er naturlig å oppgradere/ rehabiliter boligen.



Stue.



Gulvbelegg, soverom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag.
Gulv mot grunn utført som betongdekke.

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

15 mm. høydeavvik gjennom stue/ spisestue.

11 mm. høydeavvik i stue, målt over 2 meter.

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.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Ifølge radon aktsomhetskart (geo.ngu.no) er området definert som "moderat til lav". Skalaen har 4 nivåer: Særlig høy, høy, moderat til lav og usikker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Vedfyrst ovn i stue.
Lecapipe.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Det bør monteres ildfast plate foran feieluke i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

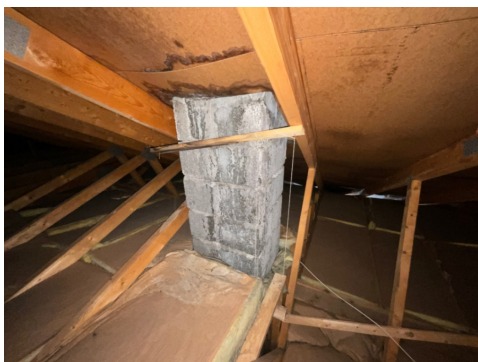
Montere ildfast plate.

Anbefales at feiervesen befarer ildsteder/ pipeløp.



Vedfyrst ovn i stue, hovedetasje.

Tilstandsrapport



Lecapipe sett fra kaldloft. Fuktmerker rundt gjennomføring. Anbefales å montere pipebeslag (se punktet takteking). Det ble fuktmålt i området og på nærmeste takstol. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, befaringsdagen.



Hjørnepeis/ vedfyrt kaminovn i kjellerstue.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Fuktmåling i påforet vegg, vaskerom (området var åpent).

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

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.



! TG 3 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med repos.
Rekkverk 96 cm.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert rekkverk i nederste del av trapp.
Ca. 13 cm. åpning i underkant rekkverk, spisestue.
Knappe 14 cm. åpning mellom trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

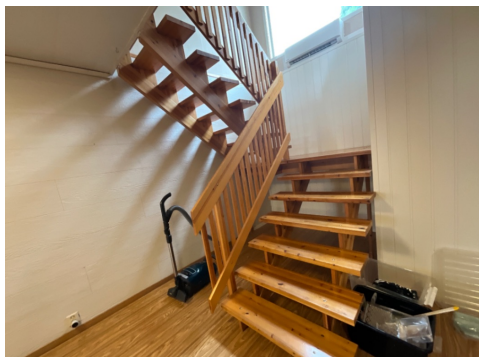
- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lakkert tretrapp.

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Finérdører fra byggeår.
Både tradisjonelle dører og skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere dører.



Fra venstre; skyvedør til kjøkken, dør med sprosset glassfelt/ brystning til stue og dør til vaskerom.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom (hovedetasje) fra byggeår. Tilkomst fra gang. Utgang til hage fra vaskerom.

Platede vegger belagt med tapet.

Platehimling med tradisjonell belysning. Belegg på gulv ført opp langs vegger og ved dørterskel.

22 mm. fall fra toppbelegg ved dør til skapdør under skyllekum.

Ca. 33 mm. fall fra dør til slukrist.

Plastsluk hvor belegg er klempt under synlig klemring.

Naturlig ventilasjonsavtrekk i himling.

Rommet er innredet med dobbel vask (stålkummer), underskap, vaskemaskin.

Fastmonterte skapinnredninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom.



Gulvbelegg (membran) klempt under synlig klemring

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble målt med fuktmåler på spisestuevegg som tilstøter vaskeromsvegg, ref. slukområdet.

Det var ikke tegn til førhøyede fuktverdier ved måling.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad, hovedetasje, fra byggeår.

Keramiske fliser på vegger og gulv.

Platehimling med tradisjonell belysning og naturlig ventilasjonsavtrekk.

Rommet er innredet med gulvmontert wc, håndvask med underskap, speilskap med belysning. Dusjkabinett. Dusjarmatur.

Sluk/ gjennomføring, i området hvor tidligere badekar var plassert er «plombert».

Naturlig ventilasjonsavtrekk. Tilluft gjennom lufteventil i vindu og gjennom spalte under dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad, hovedetasje.



Bad, hovedetasje.



Gjennomføring/ sluk er plumbert.
Sluk under dusjkabinett er ikke tilgjengelig grunnet installasjon/ dusjkabinett.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling via inspeksjonsluke i soveromsvegg som tilstøter bad/ dusjsone.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.



KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Plater på vegger og i himling.

Malt betongdekke (sprekker i dekke). Betongkant mot vegger og mot dørterskel (ca. 50 mm.).

Rommet er innredet med skyllekum i stål, laminert benkeplate, varmtvannstank, rørskap/ fordelerskap.

Fastkarmvindu og dør til hage.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vsskerom, kjeller.



Vaskerom, kjeller.

Tilstandsrapport



Merker etter tidligere lekkasje fra bad, overetasje.
Utbedret via forsikring.



Plastsluk mot betongdekke.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling ble gjennomført på vaskerom, ref. åpent felt i vegg.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble registrert forhøyede fuktverdier, men ikke synlig fukt i konstruksjonen.

Påvist fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Fuktmåling i bunnsvill, vaskerom. Forhøyet fuktverdi, men ingen tegn til fukt/ råte

KJELLER > BAD

Generell

Bad fra ca. 2010. Det foreligger ikke dokumentert utførelse.



Bad, kjeller



Bad, kjeller.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger.

Platehimling med tradisjonell belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder og at det ikke foreligger dokumentert utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering, er det viktig å huske på dokumentert utførelse.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv ført opp langs vegger og ved dør.

22 mm fall fta dør til dusjvegg.

33 mm fall fa dør til midt på slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder og at det ikke foreligger dokumentert utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering, er det viktig å huske på dokumentert utførelse.

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, belegg ført under synlig klemring.
Rustede skruer.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert wc, håndvask med underskap. Speil, belysning over speil.
Fastmontert dusjdør i glass. Dusjforheng. Spalte under glassvegg for avrenning til sluk.

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk ventilasjonsavtrekk (flexit).
Fastmontert skapinnredning på vegg.
Tilluft under dør.

KJELLER > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles forhøyede fuktverdier. Det var imidlertid ikke tegn på fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter. Under/ overskap (høyskap).
Laminert benkeplate.
Keramiske fliser mellom over/ underskap.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp, dobbel stålkum, kombiskap (kjøl/ frys), oppvaskmaskin.

Parkett på gulv. Platehimling med tradisjonell belysning.

3 åpningsvinduer på kjøkken. 2 av vinduene har lufteventil. Utgang til sørvestvendt altan, fra kjøkken.
Skyvedør mellom kjøkken og gang. Tradisjonell dør med glassfelt mellom kjøkken og spisestue.

Normal bruksslitasje på kjøkken.



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk ført ut over tak.
Godt avtrekk ved funksjonstest,
Tilluft gjennom lufteventiler i vinduer og gjennom døråpninger/
skyvedørsåpning.



Mekanisk avtrekk ført ut over tak.



Mekanisk avtrekk ført ut over tak.

KJELLER > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning ved kjellerstue.
Innredet med skapinnredning (over/ underskap) hvor overskapdører har
glassfelt. Dobbel stålkum, laminert benkeplate, stekeovn, platetopp,
kombiskap (kjøl/ frys).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskifting/ oppgradering.



KJELLER > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk kjøkkenavtrekk ført ut gjennom yttervegg.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot kjellerstue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør) befart i rørskap på vaskerom.
Kobberrør med plastkappe.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran ved varmtvannstank.
Irr i området håndtak.



Rørskap/ fordelerskap (plastrør/ rør-i-rør), montert på vaskerom.
Drenshull/ «siklemikk» under skap.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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



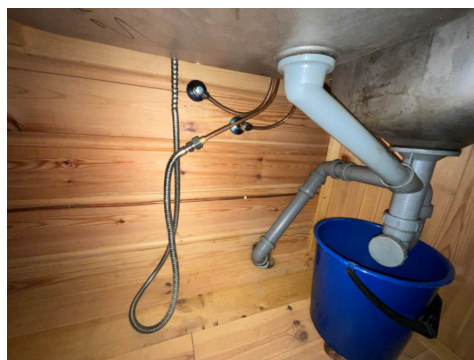
Hovedetasje: Røropplegg under kjøkkenvask.



Hovedetasje: Røropplegg under skyllekum, vaskerom.



Hovedetasje: Røropplegg under håndvask, bad.



Røropplegg under kjøkkenvask, kjøkken ved kjellerstue.

! TG 2 Ventilasjon

Luftventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Naturlig ventilasjon fra bad og vaskerom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har for det meste naturlig ventilasjon.
På generelt grunnlag opplyses det om at boliger med naturlig ventilasjon har mindre kontroll med innelima sammenlignet med boliger med balanserte ventilasjonsløsninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag, men det vil være naturlig å vurdere balansert ventilasjon ved rehabilitering av boligen.

Tilstandsrapport



Lufteluger i vegg.



Varmtvannstank montert på vaskerom.

Andre VVS-installasjoner

Panasonic varmepumpe.

Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år). Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker. En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil. Tilstand kan avhenge av når den sist ble renset eller vedlikeholdt. En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse. Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.



Varmepumpeaggregat montert på yttervegg i området trappeløp.

! TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank, 194 liter, fra 2022 montert på vaskerom.



! TG 1U 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 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).

Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-

sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.

Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).

Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.

Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er bygget på faste, stabile masser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Ikke synlig knotteplast.

Punktet "drenering" må leses i sammenheng med punkt "terrengforhold" og punkt "rom under terreng". Spesielt med tanke på terreng som skrå mot bolig, og konsekvensene dette kan medføre når det gjelder vannbelastningen mot bolig hvor rommene under terreng som tilstøter terrenget, naturligvis kan være spesielt utsatt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er avvik:

Det er ikke bekreftet om sprekken er forbeholdt murpuss, eller om sprekken går videre inn i grunnmur/ leca grunnmur.

Malingflass, f.eks. ved hovedinngang.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales å male grunnmur.
Området med sprekker, f.eks. ved garasje anbefales utbedret.



Grunnmur garasje under terrasse.



Nærbilde av grunnmur garasje under terrasse.



Grunnmur ved hovedinngang



Sprekker/ riss i grunnmur, sørøst.

Forstøtningsmurer

Lave tørtmurte bedkanter, langside nordøst.

TG 2 Terrengforhold

Boligen er bygget i skrånende terreng og vann vil av den grunn renne mot bolig. . Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, fuksikring og drenering, grunnmur og fundamenter og byggegrunn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det var oppholdsvær på befaringsdagen. Det var av den grunn ikke mulig å danne seg et inntrykk over eventuelle vannansamlinger inntil grunnmur, rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fall på terreng med helning 1:50 i avstand på 3 meter ut fra grunnmur, anbefales

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Separat isolert bodbygg med pulttakkonstruksjon teknet med takbelegg.
Rommet har vask, men vann er koblet fra.
Liggende, enkelfalset trekledning.
Innvendig er det ikke isolert mot sørvest (synlig stenderverk) grunnet tidligere lekkasje.
Begynnende råte i sviller, eks. toppsvill.

Synlig fukt/ mugg (tørt, befaringsdagen).
Belegg på gulv. Smartpanel på vegger.
Boden har vinduer (fastkarmer).
Boddør i trekarmer med glassfelt og høy brystning.
Platting ved bod: ca. 24 m².
Tidligere ble boden benyttet som blomsterbu (salg av blomster/ planter).

Vedlikehold

Behov for rehabilitering/ oppgradering.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Integrert garasje med elektrisk portåpner.
Gulvdekke av betong.
Leca grunnmur.
2 vinduer (fastkarmer).
Vannuttak i garasje.
Noe fukt fra grunn. Noe saltutslag på vegger.
Terrasse/ altan over integrert garasje.

Vedlikehold

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

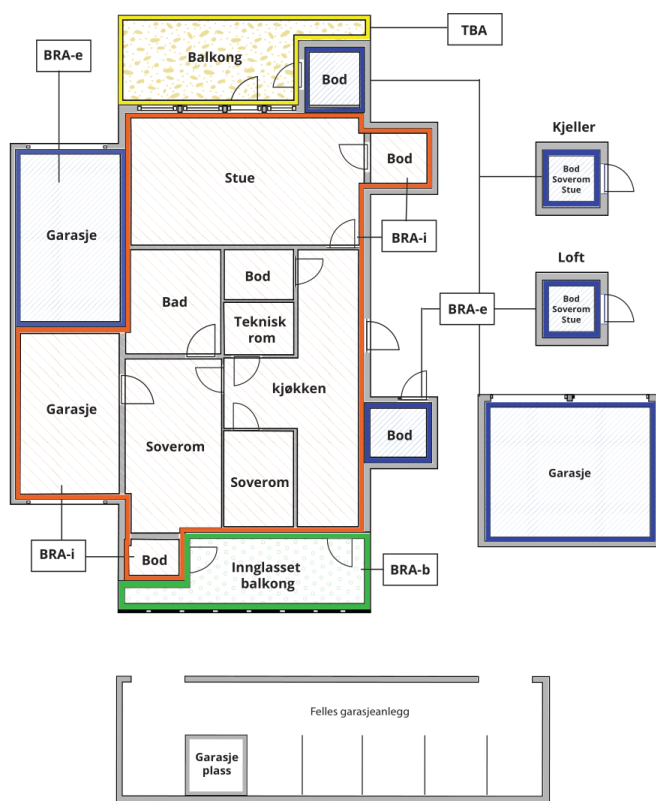
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 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)		
Hovedetasje	131			131	42
Kjeller	116			116	24
SUM	247				66
SUM BRA	247				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Spisestue, Stue, Kjøkken, Gang, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Bad, Trapperom		
Kjeller	Entré, Gang, Kjellerstue, Kjøkken, Alkove, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2, Vaskerom, Bad, Gang 2		

Kommentar

Hovedetasje; åpent areal (TBA) gjelder altan/ terrasseareal.
Kjeller; åpent areal (TBA) gjelder platting ved bod.

Areal rom for rom ført opp med benevnelsen m²:

I arealoppmålingen for hvert enkelt rom er ikke arealet som opptar innervegger tatt med. Det vil si at det totale bruksarealet (BRA-i), ref. arealskjema, er høyere totalt sett.

Hovedetasje:
Spisestue: 13,90
Trappeløp: 6,64
Stue: 44,92
Kjøkken: 20,44
Gang: 4,94
Vaskerom: 7,78
Soverom: 10,49
Soverom 2: 12,31
Bad: 6,30

Underetasje
Entré: 3,43
Gang: 17,92
Kjellerstue: 24,54
Kjøkken: 7,06
Alkove: 7,19
Soverom: 8,38
Soverom 2: 8,81
Bod: 5,96
Bod 2: 10,98
Vaskerom: 7,37
Bad: 4,36
Gang: 4,06

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

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:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	24
SUM		23			24
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Kommentar

Åpent areal (TBA) gjelder platting ved boden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det forelås ikke tegninger, befaringsdagen.

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:

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	100	148
Bod	0	23
Garasje	0	24

Kommentar

Enebolig S-rom gjelder innvendige boder.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Magnar Ove Nordtveit	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	208	61		0	1859 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sundvorvegen 829

Hjemmelshaver

Nordtveit Magnar Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sundvorvegen 829 har beliggenhet i Baldersheim, en bygd i Bjørnafjorden kommune, like ved fylkesvei 549.
Bussholdeplass; ca. 200 meter. Holdeplass i begge retninger.
Matbutikk ca. 1,5 km.
Barnehage: Ca. 1 km.

46 km. til Os sentrum.

Ca. 73,5 km. til Bergen sentrum (Bystasjonen/ Bergen Storsenter), via Os (ferge fra Venjanaset til Hatvik).

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Privat vannverk; Baldersheim vannverk.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt, lett skrånende, 1 859,00 m². Opparbeidet med asfaltert innkjøring/ stor biloppstillingsplass, langsido sørvest.
Det er også asfaltert langs husets langsido, nordøst.
Beplantninger, plenpartier, tørrmurte bedkanter mot plantebed. Hekker, blant annet mot Sundvorvegen.
Vestvendt tomt med svært gode sol- og utsiktsforhold.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2011	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	07.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.07.2025		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	07.07.2025		Gjennomgått		Nei
Billedokumentasjon fra befaringen.	07.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.07.2025	

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 byggregler

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 rekkverkshøyder/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 dampsperrer 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 sokkeletasje) 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 boligkøper 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 insiden 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.

Forutsetninger

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

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, 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.

Egne forutsetninger:

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. En visuell befaring kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.

Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

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](#)