

Tilstandsrapport

 Enebolig (våningshus)
 Vestre Li 51 , 5685 UGGDAL
 TYSNES kommune
 gnr. 37, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 03.12.2025

Rapportdato: 08.12.2025

Oppdragsnr.: 20932-3042

Referansenummer: ZW1657

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG
TAKST**
Ingeniør & Takstmann

 **NITO**

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

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

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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig (våningshus) oppført over tre etasjer.
Terrasse på 35,0 m² mot sørvest.
Terrasseplatting på 7,4 m² v/inngangsparti.
Flere tilleggsbygg (se egen beskrivelser).

STANDARD

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort enkelte oppgraderinger i de senere år, men det må påregnes ytterligere oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter den byggeskikk, tekniske kunnskap og fagmessige utførelse som var vanlig rundt byggetidspunktet. Det forelå ikke nasjonale byggeforskrifter på oppføringstidspunktet, og byggets tekniske standard vil derfor i vesentlig grad avvike fra dagens krav. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskerserens 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 har en landlig beliggenhet i Uggdal med kort vei til sjø, fjell og natur. Gode solforhold på eiendommen. Badeplasser, turløyper og friluftsområdet samt gode jakt- og fiskemuligheter i nærheten. Våge sentrum ligger en kort kjøretur unna og byr på flere servicetilbud. Ellers er det dagligvarebutikk en liten kjøretur unna eiendommen. Fergeforbindelse fra Hodnanes-Nordhuglo-Jektavik, samt fra Våge-Halhjem.

TOMT

Tomten rundt boligen er i hovedsak opparbeidet med plen, natursteinsmur, beplantning, terrasse m.m.

ADKOMST

Adkomst via offentlig til privat vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløpsforsyning. Septiktank.

PARKERING

Parkering i garasje.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på sannsynligvis faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur i naturstein samt dels leca.

Yttervegger:

Yttervegger av laftet plank. Utvendig kledd med liggende, enkeltfaset trekledning. Stående trekledning på tilbygg.

Vinduer:

Vinduer med 1- og 2-lags glass/isolerglass i malte trekarmer.
Vinduer av varierende/eldre alder.
Vinduer mot sørvest fra 2016.

Dører:

Ytterdør med huntonitt dørblad og 2-lags cotswold glass.
Plankedør til kjeller.
Dør i kjeller av eldre årgang. Hoveddør fra 2013.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med tresperrer.
Taktekking med sutak, lekter og takstein av skifer.
Takrenner og nedløpsrør i plast.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Terrasser/plattinger:

Terrasse på 35,0 m² mot sørvest. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående spiler.
Terrasseplatting på 7,4 m² v/inngangsparti. Trykkimpregnerte terrassebord.
Stor terrasse fra rundt 2018.
Terrasseplatting fra rundt 2024.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Hovedetasje:

Entré (4,3 m²)

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

Bad (5,3 m²)

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

Kjøkken (17,3 m²)

Belegg på gulv, malte flater/tapet på vegger og malte flater i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Beskrivelse av eiendommen

Soverom (7,8 m²)

Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malte flater i himling.

Varmepumpe.

Stue 1 (21,8 m²)

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

Stue 2 (15,1 m²)

Belegg på gulv, synlige tømmervegger/malt panel og malte flater i himling.

Vedovn.

Loftsetasje:

Loftsstue (14,2 m²)

Malt tregulv, malt panel på vegger og i himling.

Sikringsskap.

Bod (3,3 m²)

Malt tregulv, panel på vegger og i himling.

Kammers (5,6 m²)

Malt tregulv, malte flater/tapet på vegger og malt panel i himling.

Soverom (15,3 m²)

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

Kammers (6,9 m²)

Teppe på gulv, tapet på vegger og malt panel i himling.

Kott.

Kammers (6,3 m²)

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

Kott.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber/plast.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 198 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Vedovn i begge stueene.

Luft-til-luft varmepumpe på soverom i hovedetasjen.

El. varmekabler på bad.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig (våningshus)

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger/lovlighet:

Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget. Det foreligger ikke tegninger på boligen i følge kommunen.

Øvrige opplysninger:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Arealer

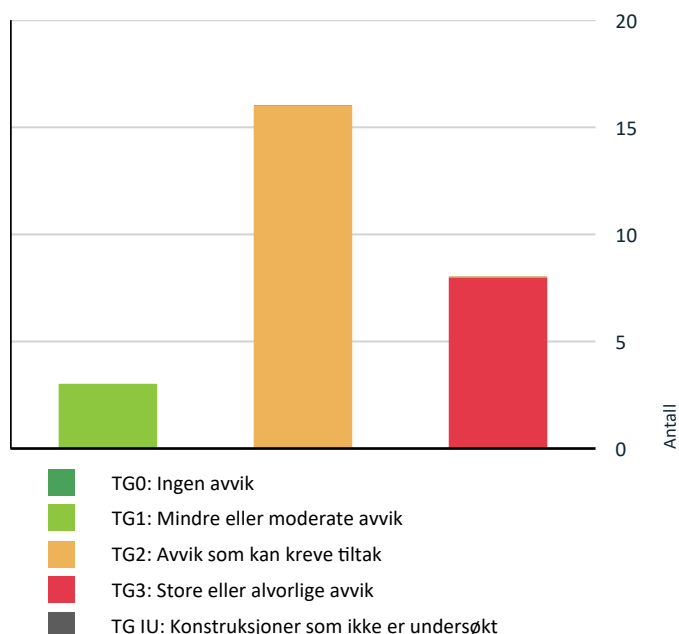
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

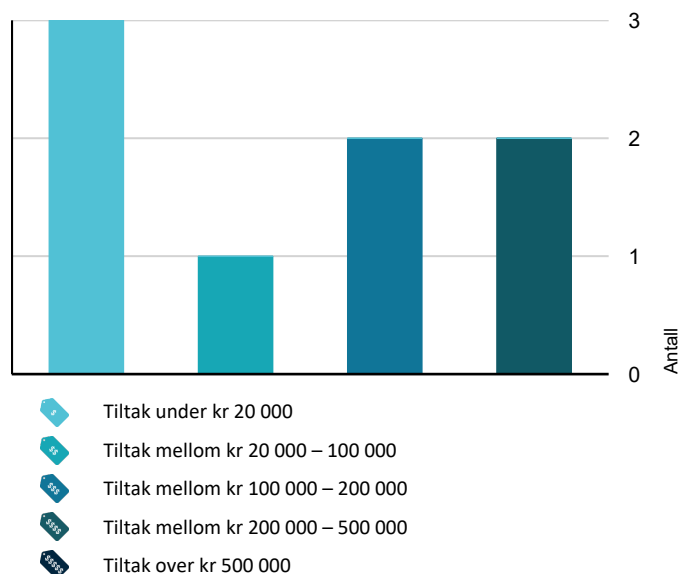
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig (våningshus)

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



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.

- Indikasjoner på utettheter.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



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.

- Manglende nedløp mot norvest.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

- Det ble ved stikkmålinger målt høye fuktverdier i overgang mellom vegg/himling mot loft. Indikerer pågående utettheter.
- Mye aktiv mit i taksperre. Råte kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Vindu med råte

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Råteskade i karm.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Fuktsvelling i nedre kant av dørblad ved inngangsparti.
- Råteskadet dør til kjeller.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Mit/borebiller i trebjelkelag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Generelt store sprekker i grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,3 m²) > Generell

[Gå til side](#)

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

- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, sett i kombinasjon med de øvrige avvikene. Forholdene medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Spredte råteskader i kledningen, med påfølgende vedlikeholdsbehov.
- Manglende musesperre, som medfører risiko for inntrenging av skadedyr.
- Manglende lufting bak kledning. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
- Dels kort avstand mellom terrasse/terreng og kledning. Over tid kan dette før til økt fuktopptrekk og skader på kledning.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene, som bærer preg av elde og slitasje. Dels innvendig kondensering på glass. Knuste vinduer i kjeller. Eldre vinduer har ofte redusert isoleringsevne og svakere 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.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Overflater har varierende slitasjegrad.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



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.



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.

Sammendrag av boligens tilstand

! 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 > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er påvist andre avvik:

- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuksikring 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 > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,3 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Fuktskadede plater i våtsone som indikerer utettheter mot tilliggende konstruksjoner.

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (17,3 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG (VÅNINGSHUS)



Kommentar

Ukjent byggeår.

Anvendelse

Standard

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort enkelte oppgraderinger i de senere år, men det må påregnes ytterligere oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Det må påregnes vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, lekter og takstein av skifer.

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

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 levetid (iht. Byggeforskserien 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år

- Skifertakstein: ca. 50–80 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking 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 undertak nærmer seg.
- Tilstandsgrad er satt for å belyse sannsynlig behov for utskifting av takteking innen kort tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Merk:

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).

Vedlikehold:

Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Takrenner/nedløp (plast): ca. 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.
- Manglende nedløp mot norvest.

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.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det vil være naturlig å gjøre tiltak, skifte ut takrenner/nedløp samt etablere takrenner/nedløp hvor dette mangler, ved utskifting av taktekkingen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet plank. Utvendig kledd med liggende, enkeltfalset trekledning. Stående trekledning på tilbygg.

Merk:

Eldre tømmervegger er sårbare for råteskader og skadeinsekter når fuktighet fanges i treverket. Dette skyldes at konstruksjoner uten dampsperre er avhengige av å kunne tørke ut fuktighet gjennom diffusjon, og tett innvendig eller utvendig overflatebehandling kan i stor grad hindre denne nødvendige uttørkingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

- Spredte råteskader i kledningen, med påfølgende vedlikeholdsbehov.
- Manglende musesperre, som medfører risiko for inntrenging av skadedyr.
- Manglende lufting bak kledning. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
- Dels kort avstand mellom terrasse/terreng og kledning. Over tid kan dette før til økt fuktopptrekk og skader på kledning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner.
- Det bør monteres musebånd.
- Lufting bør etableres ved framtidig utskifting av kledning. Det anbefales jevnlig tilsyn med dagens løsning. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terrasse/terreng og kledning, alternativt kan en benytte drenerende masser som minimerer vannsprut fra terreng som kan skade kledning.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppspor. Regelmessig tilsyn anbefales

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke var forsvarlig tilkomst til hele takkonstruksjonen. Kun synlige deler ble inspisert. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte forhold som fukt, lekkasje eller begynnende råteskader i ikke-kontrollerte områder.

Vurdering av avvik:

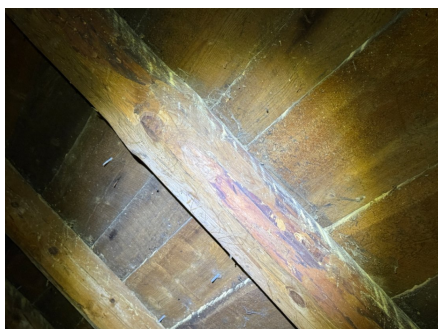
- Det er påvist andre avvik:
- Det ble ved stikkmålinger målt høye fuktverdier i overgang mellom vegg/himling mot loft. Indikerer pågående utettheter.
- Mye aktivitet i taksperr. Råte kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det vil være naturlig å gjøre nærmere undersøkelser og tiltak ved utskifting av takteking. Estimert må ansees som grovt og veiledende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer med 1- og 2-lags glass/isolerglass i malte trekarmer.

Kjeller:

Eldre ett-lags vinduer.

Hovedetasje:

Vinduer på kjøkken fra 60- og 70-tallet.

Vindu mot sørvest fra 2016.

Øvrige vinduer fra rundt 60-tallet.

Loftsetasjen:

Vinduer av eldre årgang. Vinduer med enkle glass (to stk) og ett vindu med 2-lags glass fra 60-tallet i loftsstue.

Vinduer mot sørvest fra 2016.

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene, som bærer preg av elde og slitasje. Dels innvendig kondensering på glass. Knuste vinduer i kjeller. Eldre vinduer har ofte redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av de eldste vinduene på sikt eller etter behov.

TG 3 Vindu med råte

Vurdering gjelder for vindu mot nordøst v/kjøkken.

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Råteskade i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vindu bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Dører

Plankedør til kjeller.

Tilstandsrapport

Dør av eldre årgang.

Ytterdør med huntonitt dørblad og 2-lags cotswold glass.
Dør fra 2012.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktsvelling i nedre kant av dørblad ved inngangsparti.
- Råteskadet dør til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterdøren fungerer med avviket, men utskifting av dørblad bør vurderes på sikt.
- Dør til kjeller bør skiftes. Estimert omfatter kun utskifting av dør til kjeller (grunnet gitt TG3).

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 35,0 m² mot sørvest.
Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående spiler.
Rekkverkshøyde ble målt til 0,79 meter.

Terrasseplattning på 7,4 m² v/inngangsparti.
Trykkimpregnerte terrassebord.
Plattning fra rundt 2024.
Stor terrasse fra rundt 2018.

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.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
– Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
– Rekkverk i tre/metall: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater ble visuelt kontrollert.

Forventet levetid:

– Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10–30 år.

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflater har varierende slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må på påregnes enkelte oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard.



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.

Kontrollerte rom:

Hovedetasje:

- Stue 1: Mellom 0-25 mm.
- Stue 2: Mellom 0-25 mm.

Loftsetasje:

- Loftsstue: mellom 0-50.
- Soverom: mellom 0-65 mm.

Større lokale skjevheter i kontrollerte rom.

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.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

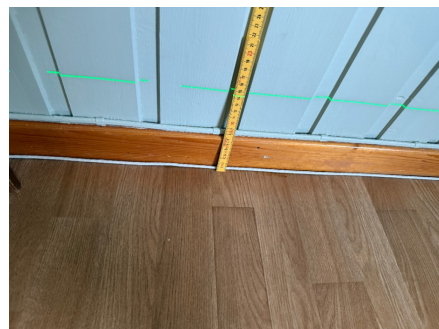
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Mit/borebiller i trebjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0–1 må gulvet rettes opp, noe som krever nærmere undersøkelser; tiltaket lønner seg sjelden alene, men kan vurderes ved oppussing, og kostnadsestimatet gjelder kun selve utbedringen – justering av dører, nye overflater og eventuell forsterkning kommer i tillegg.
- Mit/borebiller bør behandles. Merk at estimat ikke gjelder behandling av mit grunnet gitt TG2 for dette punktet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Radon

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

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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Pipe:

Murt pipe.

Nytt foringsrør i pipe i 2025.

Sotluke i kjeller og feieluke på loft.

Ildsted:

Vedovn med glassfront i begge stuene. Rentbrennende ovner.

Vedovner fra 2025.

Tilstandsrapport

Merk:

Pipe over tak er vurdert under punktet takteking.

Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

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:

Konstruksjoner må antas å være oppført i samsvar med den tids byggeskikk og gjeldende krav og forskrifter. Fuktsikring, drenering og isolasjon fra byggeåret kan avvike betydelig fra dagens standarder. Rom under terreng i eldre boliger må derfor generelt sees på som en risikokonstruksjon.

Høy luftfuktighet, mangelfull drenering eller dårlig lufting over tid kan føre til utfordringer som utvikling av sopper, muggdannelse og angrep fra skadeinsekter. Hvis det oppstår tegn på fukt, som lukt, misfarging eller synlige skader, bør dette undersøkes nærmere av fagkyndige for å avdekke eventuelle underliggende problemer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- 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.

1 TG 2 Innvendige trapper

Lukket tretrapp med profilert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



1 TG 2 Innvendige dører

Hovedetasje:

Kompaktdører av eldre årgang.

Øvrige dørblad i etasjen er fjernet.

Loftsetasjen:

Profilerte heltredører til hovedsoveom og ett Sovekammers.

Kompaktdører for øvrig.

Malt plankedør til innvendig bod.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Formpressede innerdører: ca. 20–30 år

Tilstandsrapport

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.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD (5,3 M²)

Generell

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

Inneholder:

Baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Bad fra 70-tallet i følge eier.

Avvik:

- Eldre sluk og tettesjikt hvor samlet forventet brukstid er oppbrukt.
- Utettheter i belegg.
- Fuktsvelling/råte på plater i dusjsone.
- Manglende tilluftsspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, sett i kombinasjon med de øvrige avvikene. Forholdene medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

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.
- Estimert omfatter utskifting til tilsvarende standard som i dag. Ved oppgradering med fliser må det påregnes en høyere kostnad. Merk at det kan forekomme avvik på estimat (grovt estimert).

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD (5,3 M²)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er fysisk mulig på grunn av konstruksjonen. Dusjsone grenser mot yttervegg/tømmervegg.

Se kommentarer vedr. øvrige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktskadede plater i våtsone som indikerer utettheter mot tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøre nærmere undersøkelser vedr. rehabilitering av våtrommet. Dersom det er skader i tilliggende konstruksjoner må det påregnes kostnader for utbedring.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN (17,3 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med malte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap. Eldre overskap.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Grepa
- Oppvaskmaskin (smal modell) fra IKEA
- Frittstående kjøleskap fra Electrolux

Nyere kjøkkenskap/benkeplate fra IKEA.

HOVEDETASJE > KJØKKEN (17,3 M²)

TG 2 Avtrekk

Elektrisk vifte på vegg.

Tilstandsrapport

Vifte av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber/plast.

Vannpume i kjeller.

Det er ikke opplyst om feil/mangler ved anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern.

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 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:

Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

TG 1 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe fra Toshiba med innedel plassert på soverom i hovedetasjen.

Tilstandsrapport

Varmepumpe fra 2023.

Anlegget ble kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført funksjonstest, og det er ikke opplyst om driftsproblemer.

Det anbefales å foreta jevnlig service og rengjøring i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift og lengst mulig levetid.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Luft-til-luft varmepumpe: ca. 10–15 år



⚠ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert i kjeller.

Merk:

Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Stikkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut

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 loftsstue.

Tilstandsrapport

Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A, 4 kurser på 16A og 3 kurser på 10A.

BELYSNING
Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

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

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter, uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og det er ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG) i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Spørsmål til eier (med eierens svar):

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert?

Nytt sikringsskap og inntakssikringer fra 2011.

2. Er det elektriske anlegget, eller deler av dette, utført av registrert elektrovirksomhet?

Ja

3. Er det foretatt elektriske arbeider etter 1. januar 1999?

Ja

4. Foreligger det samsvarserklæring for arbeidet?

Ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra det lokale eltilsyn (DLE) eller tilsvarende?

Dersom ja: Er eventuelle avvik utbedret?

6. Forekommer det ofte at sikringer løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

8. Finnes det kursfortegnelse, og er denne i samsvar med antall sikringer?

Ja

Visuell kontroll (utført uten inngrep):

9. Er det tegn til brunsvidd plugg på varmtvannsbereder?

Nei

10. Er det tegn til varmgang eller skade på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller annet el-utstyr?

Nei

Tilstandsrapport

11. Er kabler løst montert eller har synlige skader?

Nei

Vurdering er gitt på bakgrunn av svar på overnevnte spørsmålsskjema, samt enkel visuell kontroll av punkt 9, 10 og 11. På bakgrunn av at det ikke er utført eltilsyn de senere år, samt at deler av anlegget er av eldre alder, anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

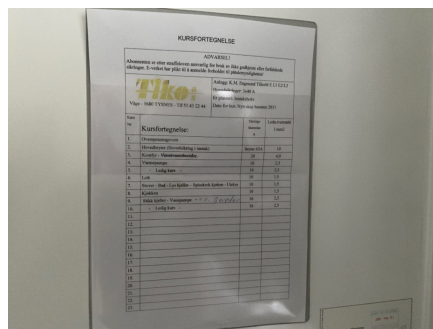
Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført 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.

Deler av anlegget kan være av eldre eller ukjent alder, hvor det kan gjelde andre krav til eksempelvis jording og sikkerhetsnivå sammenlignet med dagens forskriftskrav. Slike forhold er ikke kontrollert eller nærmere vurdert.

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.



Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, 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.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

Punktet omhandler ikke kontroll av branncelleinndeling eller andre bygningsmessige brannsikringsløsninger. 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?

Nei

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

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 drenssystem 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.

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.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i naturstein samt dels leca.

Merk:

Store deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell kontroll, da den er skjult bak terreng og/eller innvendige konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte forhold, herunder riss, setningsskader, skjevheter og eventuell fukt- eller frostpåvirkning. Grunnmuren er oppført i naturstein. Ved eldre byggemetoder må det generelt påregnes noe fuktvandring og risiko for lokale svakheter, særlig dersom drenering eller vannavrenning er utilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Generelt store sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det er usikkert om det er behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn og kontroll av evt. riss og sprekker. Disse skyldes mest sannsynlig eldre setninger. Merk at disse må måles over tid for å kunne konkludere med evt. pågående setninger. Estimat omfatter kun nærmere undersøkelser. Ved evt. behov for tiltak må det påregnes større kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Se kommentarer under avvik.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk:
Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

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.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

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.

Septiktank

Septiktank av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

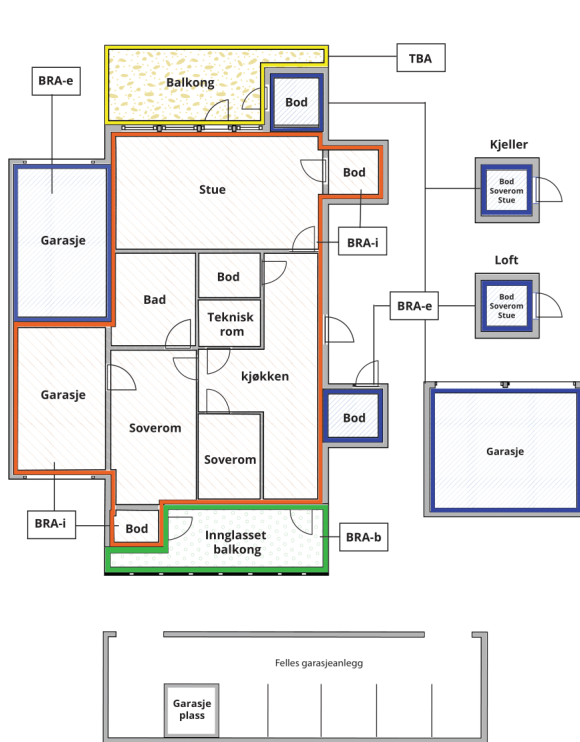
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 (våningshus)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		12		12	
Hovedetasje	76			76	42
Loftsetasje	53			53	
SUM	129	12			42
SUM BRA	141				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod (ikke målbart areal), bod (11,5 m²)	
Hovedetasje	Entré (4,3 m²), bad (5,3 m²), kjøkken (17,3 m²), soverom (7,8 m²), stue 1 (21,8 m²), stue 2 (15,1 m²)		
Loftsetasje	Loftsstue (14,2 m²), bod (3,3 m²), kammers (5,6 m²), soverom (15,3 m²), kammers (6,9 m²), kammers (6,3 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 3,9 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,0 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

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

TAKHØYDER

Kjeller: varierende takhøyder. Store deler av arealet er under 1,90 meter (ikke målbart areal).

Hovedetasje: ca. 2,42 meter målt i stue 1.

Loftsetasje: ca. 2,14 meter målt i loftsstue.

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). Stor terrasse er skjønnsmessig medtatt i TBA-areal (merk at denne ikke har direkte tilkomst fra boligen). Pga. boligens utforming med skjeve gulv m.m., kan det forekomme avvik utover standardens krav, med forbehold om dette.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Tegninger/lovlighet:

Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget. Det foreligger ikke tegninger på boligen i følge kommunen.

Øvrige opplysninger:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Lav takhøyde i loftsetasjen.
- Kammers tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (18,8 m ²)	

Løe

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller					
Hovedetasje		59		59	
Loft					
SUM		59			
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller			
Hovedetasje		Åpent rom (58,6 m ²)	
Loft			

Kommentar

Ca. areal. Ikke målbart areal i kjeller og loft.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hems		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems		Bod (3,0 m ²), bod (15,5 m ²)	

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod (4,0 m ²)	

Kommentar

Ca. areal.

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 (våningshus)	126	15
Garasje	0	19
Løe	0	59
Uthus	0	19
Uthus	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4616 TYSNES	37	2		0	110471.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vestre Li 51

Hjemmelshaver

Engesund Karl Magne, Engesund Marit Lie

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Ringmur i leca.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med trepanel.
Saltak med tresperrer.
Taktekking med takstein.

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Løe



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Vegger mot grunn i naturstein.
Yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med trepanel.
Taktekking med korrugerte metallplater.

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Vegger mot grunn i naturstein.
Yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med trepanel.
Taktekking med korrugerte metallplater.

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vegger mot grunn i naturstein.
Yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med trepanel.
Taktekking med korrugerte metallplater.

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	08.12.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	03.12.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	03.12.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	03.12.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Innhentet		Nei
Bilder fra befaring	03.12.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Innhentet		Nei
Seeiendom.no	03.12.2025		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	
2	10.12.2025	Oppdatert årstall på montering av ildsteder

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av 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.

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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