





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kleivi 8 , 5730 ULVIK
 ULVIK kommune
 # gnr. 43, bnr. 79

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 292 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 18970-2050

Eiendomsverdi ref nr: XJ2426

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



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.

Rapportansvarlig



Ken Abbedissen

post@abbedissentakst.no

416 74 394

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveier enebolig som er oppført i 1996

Ein del eigenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere enn for bygningar oppført etter dagens krav.

Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid. Dette gjeld f. eks. bad, drenering, taktekking, vindu, kledning og isolasjon. På eldre hus kan det oppstå uforutsette ting som skyldes elde, slitasje og bruk. Eldre bygninger krever meir vedlikehold.

Dette må takast med i betraktning når ein kjøper gamle hus. Ved salg av eigedommen er det viktig å gi kjøpar informasjon om at eldre hus er bygd i henh. til andre krav og byggeskikker enn det som gjeld i dag. Endring i bruk kan føra til at det over tid kan dukka opp skjulte feil som ein ikkje kan sjå ved vanleg visuell befarung.

Det er konstantert ein del svakheiter på boligen utvendig og innvendig og utbedring må her påreknast.

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Takrenner/nedløp og beslag i metall

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Intervall for utskifting av kledning er 40 - 60 år.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilkomst via luke i tak på soverom

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er skifta vindu på bad i 2. etasje i 2023

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.

Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ny altandør i front

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.

Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

Altan i front og terrasse/platting på bakside

Utvemndige trapper i betong og tre

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat/tarkett/furugolv. Veggene har malte plater/walls2paint. Innvendige tak har malt trepanel.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Det er utført branntilsyn/feing i 2026 - pålegg er utbedra

Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feiervesen

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Målte verdier under 15% er ok - grønt

Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte dører.

Levetid innvendige tredører er 30 - 50 år.

Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2024

Montert ny våtromsplater på vegger og montert ny innredning

Nytt avtrekk i vegg

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom (8,4 kvm) H=2,40m

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Bad (11,3 kvm)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:

Beskrivelse av eiendommen

kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 57 ved sluk i dusj og 5mm/m fra dør

Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er to plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Vask i kompositt med eit-greps blandebatteri

Det er montert kitchenboard mellom over og underskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkken, ble innført gjelder fra 2010 Forskriften stiler krav om at lekkasjer skal være lett påviselige og ikke føre til skade. Dette har i praksis medført krav om automatisk lekkasjestopper der det er vannførende utstyr uten overløp, Ved oppussing gjelder kravet om lekkesjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg.

Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på golv og malt panel på vegger og tak
Innreda med servant og toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstillere dagens forskrifter.

1. etasje:

Varmepumpe (luft-til-luft)

Varmtvannstanken er på 198 liter og er montert i bod

Det er sluk i golv for avrenning

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW.

Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereder trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik

vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringsskapet, eliminerer denne brannfaren.

Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av

elsikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble berederen fast, da det øker brannsikkerheten bety

Sentralstøvsuger Flexit cv200

Teknisk tilstand er ikke kontrollert.

Det er sikringskap med automatsikringer

Det er utført el-kontroll i 2023

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pussa utvendig. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Tomta er skrånande

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Selveier enebolig som er oppført i 1996

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

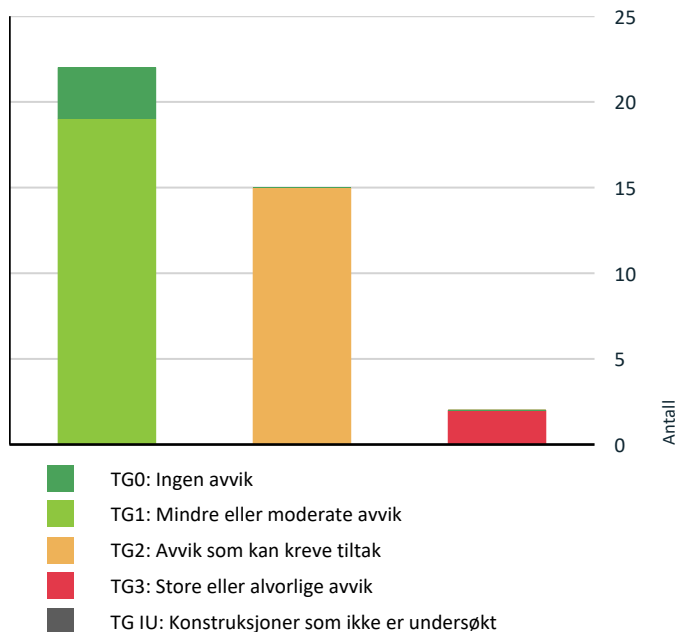
[Gå til side](#)

Enebolig

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

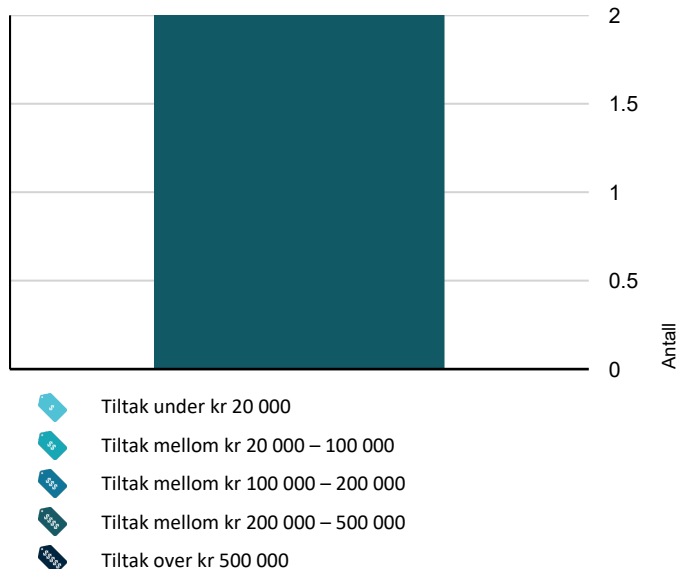
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Befaringen er en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse av eiendommen. Det er viktig å merke seg at boligens inventar, inkludert møbler, skap og lagret gods, ikke ble flyttet eller fjernet under befaringen.

Derfor kan det ikke garanteres at bygningsdelene som er skjult av inventar, er fri for avvik. Eventuelle skader, feil eller mangler bak slike hindringer vil ikke være beskrevet i rapporten. Det oppfordres til en grundigere undersøkelse av disse områdene dersom det er mistanke om problemer

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (8,4 kvm) H=2,40m > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 1 [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (24 kvm) H=2,40m > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom (1,8 kvm)** [Gå til side](#)
H=2,40m > Overflater og konstruksjon

! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (8,4 kvm) H=2,40m >** [Gå til side](#)
Tilliggende konstruksjoner våtrom

! **Våtrom > Kjeller > Bad (11,3 kvm) > Overflater vegger** [Gå til side](#)
og himling

! **Våtrom > Kjeller > Bad (11,3 kvm) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Kjeller > Bad (11,3 kvm) > Sluk, membran** [Gå til side](#)
og tettesjikt

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes av eigar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2011	Ombygging	Innreda kjeller
------	-----------	-----------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking 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.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner/nedløp og beslag i metall

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Intervall for utskifting av kledning er 40 - 60 år.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Tilkomst via luke i tak på soverom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Skade etter manglende lufting då det mangla "durgo-ventil", og avluftinga var difor mangelfull. Skade i sutaksplate

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Det vart laga nye lufterventilar, ein i kvar ende av huset og lufterventil opp gjennom taket.



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er skifta vindu på bad i 2. etasje i 2023

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.

Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen.
Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje i karmen og pakninger som har mista sin elastisitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og observasjoner som er gjort tilseier at vindu som ikkje er skifta står for utskifting over tid.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ny altandør i front

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.

Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan i front og terrasse/platting på baksida

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvemndige trapper i betong og tre

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat/tarkett/furugolv. Veggene har malte plater/walls2paint. Innvendige tak har malt trepanel.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Det er utført branntilsyn/feiring i 2026 - pålegg er utbedra

Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feirvesen



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Målte verdier under 15% er ok - grønt

Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

Levetid innvendige tredører er 30 - 50 år.

Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

2024

Montert ny våtromsplater på vegger og montert ny innredning
Nytt avtrekk i vegg

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Mer enn halvparten av forventet brukstid på tettesjiktet (membranen) er oppbrukt, og det er ingen dokumentasjon på at overgangen mellom nye veggplater og gammelt gulv er utført som en teknisk godkjent løsning. Det er i praksis en "uvisst" løsning på et utgått underlag.

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.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet. Badet har fungert for dagens eier ved normalt bruk. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt frai soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



1. ETASJE > VASKEROM (8,4 KVM) H=2,40M

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

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: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > VASKEROM (8,4 KVM) H=2,40M

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD (11,3 KVM)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2011

KJELLER > BAD (11,3 KVM)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



KJELLER > BAD (11,3 KVM)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 57 ved sluk i dusj og 5mm/m fra dør
Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



KJELLER > BAD (11,3 KVM)

Tilstandsrapport

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dette gjelde sluk under badekar

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



KJELLER > BAD (11,3 KVM)

! TG 1 Sanitæretstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

KJELLER > BAD (11,3 KVM)

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

KJELLER > BAD (11,3 KVM)

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (24 KVM) H=2,40M

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Vask i kompositt med eit-greps blandebatteri

Det er montert kitchenboard mellom over og underskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkkenet, ble innført gjelder fra 2010 Forskriften stiller krav om at lekkasjer skal være lett påviselige og ikke føre til skade. Dette har i praksis medført krav om automatisk lekkasjestopper der det er vannførende utstyr uten overløp. Ved oppussing gjelder kravet om lekkasjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg.

Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport



Røropplegg i skap under vask

1. ETASJE > KJØKKEN (24 KVM) H=2,40M

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM (1,8 KVM) H=2,40M

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminat på golv og malt panel på vegger og tak
Innreda med servant og toalett

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

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

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

1. etasje:
Varmepumpe (luft-til-luft)

Årstall: 2024 Kilde: Eier



TG 2 Andre VVS-installasjoner - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Underetasje:
Varmepumpe (luft-til-luft)

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjon(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 198 liter og er montert i bod
Det er sluk i golv for avrenning

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW. Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereder trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringskapet, eliminerer denne brannfaren.

Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av elsikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble berederen fast, da det øker brannsikkerheten bety

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Irr på kobling

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger Flexit cv200
Teknisk tilstand er ikke kontrollert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringskap med automatsikringer
Det er utført el-kontroll i 2023

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

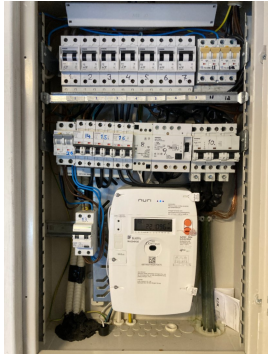
Ja

Inntak og sikringskap

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

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pussa utvendig. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomta er skrånende

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



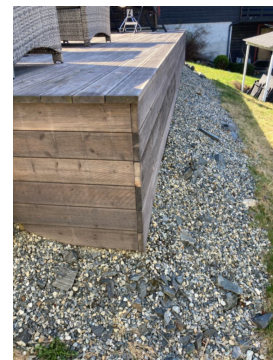
Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Selveier enebolig som er oppført i 1996

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Tilstandsrapport



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

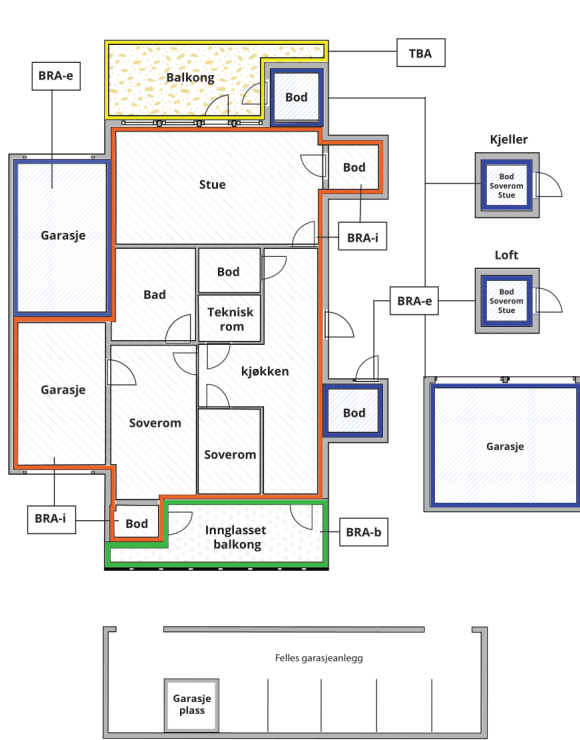
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	90			90	
1. Etasje	102			102	97
Kjeller	100			100	
SUM	292				97
SUM BRA	292				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, loftstue, bod		
1. Etasje	Hall m/trapp (12 kvm) h=2,40m, soverom (16 kvm) h=2,40m, stue (38,8 kvm) h=2,40m, kjøkken (24 kvm) h=2,40m, toalettrom (1,8 kvm) h=2,40m, vaskerom (8,4 kvm) h=2,40m		
Kjeller	Gang m/trapp (12,4 kvm), soverom (12,6 kvm) h=2,32m, soverom 2 (10,1 kvm) h=2,32m, soverom 3 (7,3 kvm), kjellerstue (13,1 kvm) h= 2,32m, bad (11,3 kvm), entré (4,2 kvm) h=2,32m, gang (13,1 kvm), bod (6,3 kvm), bod 2 (3,1 kvm)		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Åpent areal (TBA)

Altan i front og platting/terrasse langs bakside

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Gjelder loft med skråtak

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2024:

Bad 2. etasje

Nye baderomsplater og takplater på del av tak. Montert spotter i tak og nytt baderomsinteriør. Nytt vindu - utøft av Skutle Elektro, Snekkar Arild Opheim, Ulvik vaktmeistarteneste, rørleggar Anders K. Pisani

2023

Elbil-ladar. Ystanes Elektro

Utelys, varmepumpe. Skutle Elektro

Jacuzzi. Eidfjord Elektro

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Reidar Meel	Kunde
	Rigmor Hansen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4620 ULVIK	43	79		0	803.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kleivi 8

Hjemmelshaver

Meel Reidar, Hansen Rigmor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligg i etablert boligområde med god utsikt og god solgang
Utsikt mot Ulvik sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eigande tomt som er opparbeida og beplanta

Tinglyste/andre forhold

Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eiendommen.

Ved avhending av eiendommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.

Servitutter

Det er ikkje opplyst om reguleringsmessige forhold og servitutter som vil ha vesentlig innvirkning på eiendommen

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	20.04.2026	Innvilga ferdigattest for innreiing av kjellar	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	
2	04.05.2026	Revidert rapport

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 fuktinnhold 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.