


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Regimentsvegen 193 , 5705 VOSS

 VOSS kommune

 gnr. 48, bnr. 189

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m<sup>2</sup> BRA-i: 187 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 18970-2082

Eiendomsverdi ref nr: PQ8587

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 (med hybel/leilighet) som er oppført i 1976 og ombygd/fornya i 2016/2018  
Eigar har hatt boligen sidan 2015

Ein del eigenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligare 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, takteking, vindu, kledning og isolasjon.

Detta må takast med i betraktning når ein kjøper gamle hus. Ved salg av eiendommen 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.

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

## Enebolig - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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

Dersom taket har en ru overflate, som takpapp, shingel, eller ru-takstein skal det monteres snøfangere dersom takvinkelen er 27 grader  
Har ikke fått kontrollert takvinkel gjennom f. eks tegninger eller annen dokumentasjon, slik at eg ikke får kontrollert om det er krav til snøfangere  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Intervall for utskifting av kledning er 40 - 60 år.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Det er skifta vindu bakvegg og kjeller i 2018

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.

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.  
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.  
Terrasse i gavl og altan i front

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater/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.  
Normaltid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av tre eller l-bjelker er 40 - 80 år.

### 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.

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 er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.  
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 (10,6 kvm)  
Bad fra 2016. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Arbeid er utført av ufaglært/vennetjenste  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm/m ved sluk i dusj og 0mm/m fra dør  
Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad (5,6 kvm)  
Bad fra 2016. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Arbeid er utført av ufaglært/vennetjenste  
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23mm/m ved sluk og 17 mm/m dør  
Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp

# Beskrivelse av eiendommen

slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## Vaskerom (8 kvm)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Vask i stålbeslag

Det er montert kitchenboard mellom over og underskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med fordeling via grenrør

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 tilfredsstille dagens forskrifter.

Varmepumpe (luft-til-luft)

1. etasje:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er montert på vaskerom - til

1. etasje

Kjeller:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er montert på vaskerom - til

kjeller

Det er sikringskap med automatsikringer

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

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

Bygningen har betonggrunnmur.

Flat tomt

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er offentlig avløp

via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private

stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Selveier enebolig (med hybel/leilighet) som er oppført i 1975

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det eksisterer ikke tegninger

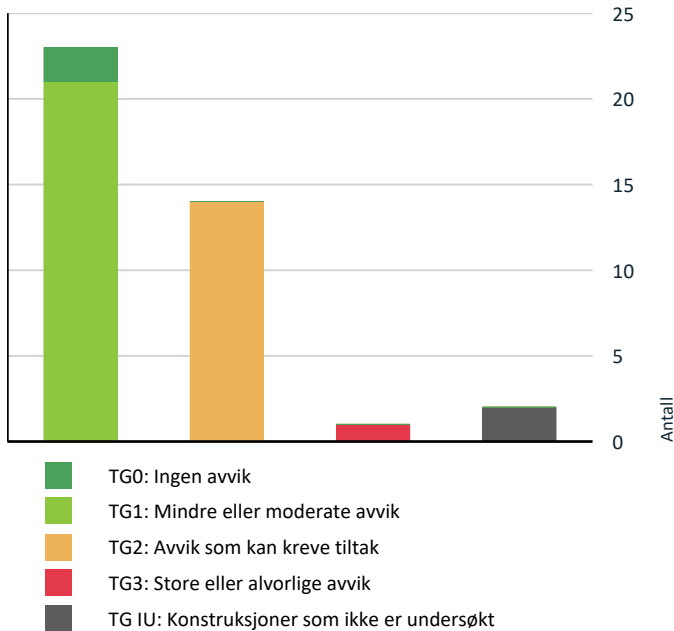
## Garasje

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

Tegninger er fremlagt

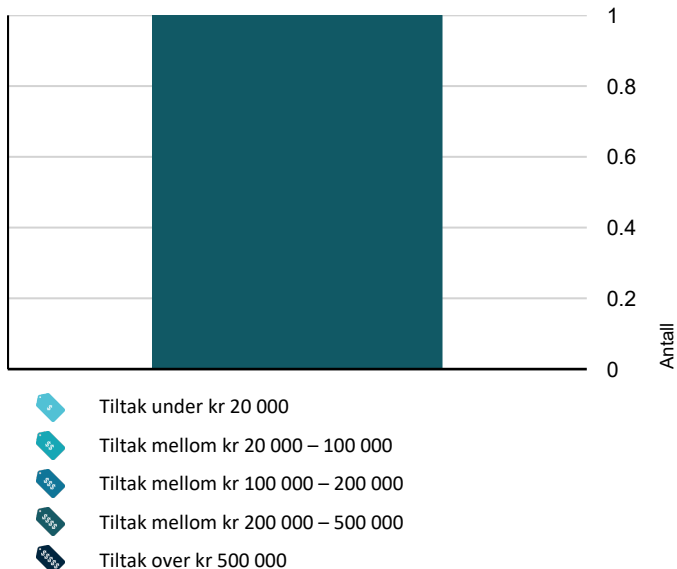
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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 > Kjeller > Vaskerom (8 kvm) > Generell

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Kjeller > Bad (5,6 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom (8 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad (10,6 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad (10,6 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad (5,6 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad (5,6 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1976

**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 og godt vedlikeholdt.

## 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.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

#### Takrenner/nedløp og beslag i metall

Dersom taket har en ru overflate, som takpapp, shingel, eller ru-takstein skal det monteres snøfangere dersom takvinkelen er 27 grader. Har ikke fått kontrollert takvinkel gjennom f. eks tegninger eller annen dokumentasjon, slik at eg ikke får kontrollert om det er krav til snøfangere.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp i aluminium har levetid 25 - 35 år. Beslag i metall har normal levetid 20 - 30 år.

#### 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.
- Stigetrinn for feier må monteres.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Intervall for utskifting av kledning er 40 - 60 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Det er skifta vindu bakvegg og kjeller i 2018

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

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.  
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse i gavli og altan i front

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater/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.  
Normaltid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av tre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

### 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 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

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/feiersvesen

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



Vedovn i 1. etasje



Vedovn i kjeller

# Tilstandsrapport



## TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

Levetid innvendige tredørrer er 30 - 50 år.

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

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD (10,6 KVM)

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad fra 2016. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeid er utført av ufaglært/vennetjenste

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD (10,6 KVM)

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD (10,6 KVM)

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm/m ved sluk i dusj og 0mm/m fra dør. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

##### Konsekvens/tiltak

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD (10,6 KVM)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Mangler dokumentasjon/utført av ufaglært/vennetjeneste

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig



Sluk ved dusj



Sluk under badekar

## 1. ETASJE > BAD (10,6 KVM)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD (10,6 KVM)

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

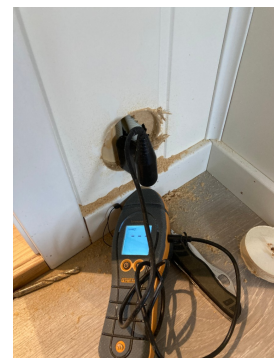
## 1. ETASJE > BAD (10,6 KVM)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier



## KJELLER > BAD (5,6 KVM)

### Generell

#### Beskrivelse

Bad fra 2016. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeid er utført av ufaglært/vennetjeneste

# Tilstandsrapport

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD (5,6 KVM)

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

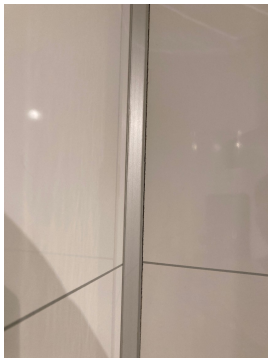
Årstall: 2016 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



## KJELLER > BAD (5,6 KVM)

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23mm/m ved sluk og 17 mm/m dør

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

## KJELLER > BAD (5,6 KVM)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler dokumentasjon/utført av ufaglært/vennetjeneste

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig



## KJELLER > BAD (5,6 KVM)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD (5,6 KVM)

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD (5,6 KVM)

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJELLER > VASKEROM (8 KVM)

### 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.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## KJELLER > VASKEROM (8 KVM)

### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (53,7 KVM)

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (53,7 KVM)

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Eier

### KJELLER > KJØKKEN 16,1 KVM)

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vask i stålbeslag  
Det er montert kitchenboard mellom over og underskap  
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Eier



Rørøpplagg i skap under vask

### KJELLER > KJØKKEN 16,1 KVM)

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med fordeling via grenrør

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



# Tilstandsrapport



## ! 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

Varmepumpe (luft-til-luft)

Årstall: 2018 Kilde: Egenerklæring

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

1. etasje:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er montert på vaskerom - til 1. etasje

Kjeller:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er montert på vaskerom - til kjeller

Årstall: 2016

Kilde: Eier

## 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

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2018**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

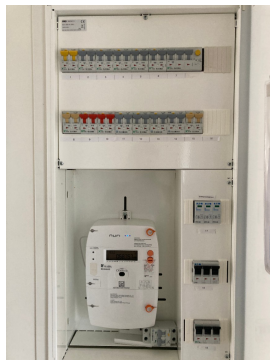
# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Alle anlegg som ikke har hatt el-kontroll dei siste 5 årene bør få dette utført**



1. etasje



Kjeller

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

### 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 betonggrunnmur.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Flat tomt

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1975. 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 byggeteknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Selveier enebolig (med hybel/leilighet) som er oppført i 1975

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Soverom i underetasje har vindu som ikke tilfredsstillende ikke krav. Krav til lys på soverom, vindu med areal (rommets dagslysflate) 10 % av gulvflaten. Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

En eldre bolig vil ikke oppfylle dagens krav til brannseksjonering og brannsikkerhet. Det er ikke tilfredsstillende brannskille mellom boenhetene etter dagens krav

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	95			95	49
Kjeller	92			92	
<b>SUM</b>	<b>187</b>				<b>49</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>187</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken (53,7 kvm), soverom (11,4 kvm), soverom 2 (9,4 kvm), bad (10,6 kvm), trapperom (6,1 kvm)		
Kjeller	Stue (26,9 kvm), kjøkken 16,1 kvm), gang (9,5 kvm), bad (5,6 kvm), soverom (11,4 kvm), bod (6,4 kvm), vaskerom (8 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)

Terrasse i gavl, altan i front med utgang fra soverom og overbygd inngang

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det eksisterer ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* 2025

VIS Forsikring, bekjempelse av sølvkre

2025/26

Ny trapp, utført av Lindstad Bygg AS

Godkjent bruksendring til selveier enebolig (med hybel/leilighet) datert 14.03.2026 - Voss herad

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Underetasje:

Soverom

Soverom har vindu som ikke tilfredsstillende ikke krav. Krav til lys på soverom, vindu med areal (rommets dagslysflate) 10 % av gulvflaten. Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

Høyde til vindu:

Avstanden fra gulvet og opp til vinduskarmen (underkant av åpningen) bør være maksimalt 1,0 meter. Dersom avstanden fra gulvet til vinduet er over 1,0 meter, må det monteres en fast trapp eller benk under vinduet slik at det er lett å klatre ut.

En eldre bolig vil ikke oppfylle dagens krav til brannseksjonering og brannsikring. Det er ikke tilfredsstillende brannskille mellom boenhetene etter dagens krav

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

## Romfordeling

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

### 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.

Lofte som nyttes som lager

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger er fremlagt

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Gaute Skutle	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	48	189		0	491.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Regimentsvegen 193

### Hjemmelshaver

Skutle Gaute

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligg i eit etablert område med tilsvarende bebyggelse frå perioden.

Bygningsmassen i nærområde benyttes i hovedsak til boligformål. Det er også bygningsmasse for næring i område. 2 barnehagar like ved.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eigande tomt med parkering i garasje og på tunet

### 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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Benyttes av eigar

**Byggeår**

2003

**Kommentar****Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Garajsje oppført i lett bindingsverk med liggjande kledning som er malt  
Sperretak som er tekka med betongstein  
Det er montert garasjeport i 2017  
Opplegg for straum

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	28.04.2026	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.