

Tilstandsrapport



📍 Sundtassjøvegen 11, 5443 BØMLO

📖 BØMLO kommune

gnr. 48, bnr. 110

Sum areal alle bygg: BRA: 427 m² BRA-i: 308 m²



Befaringsdato: 04.08.2025

Rapportdato: 13.08.2025

Oppdragsnr.: 20763-3009

Referansenummer: YN2500

Foretak: Schive Takst AS

Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg

Vår ref:



Medlem av



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

Schive Takst

Schive Takst er lokalisert i Haugesund og leverer primært tjenester på Haugalandet, Sunnhordaland, Hardanger og Ryfylke.

Tilstandsrapporter av boliger og hytter utgjør hovedtyngden av leverte tjenester, men vi kan også være behjelpelig med verdisetting, reklamasjonsrapporter, overtakelseforretning og generell rådgivning.

Våre kunder er privatpersoner, advokater, eiendomsめglere, sameier, borettslag og firma.

Schive Takst er registrert som ekspert hos Enova og tilfredsstiller kompetansekrav for samtlige felt, sett bort i fra vurdering kjel for fossilt brensel med nominell effekt høyere enn 100kW. www.Takst2.com

Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg
Uavhengig Takstingeniør
schive@takst2.com
476 39 549



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 fuktøk.

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er kompleks og innholdsrik. Boligen inneholder løsnings av varierende kvalitet og flere tiltak er utenfor kjent monteringsanvisning / håndverksmessig utførelse. Boligen har for det meste byggeteknisk standard fra tidlig 1900-tall (byggår er ikke fullstendig kjent), som er noe modernisert og oppgradert med varierende kvalitet. Det er også i stor grad manglende dokumentasjon på utførte tiltak, slik det er ytterligere usikkerhet rundt utførte tiltak.

Tidligere prospekt fra 2014 opplyser at store deler av arbeidene er utført av tidligere hjemmelshaver og har ikke god håndverksmessig utførelse. Det må påregnes at skjulte mangler og skader kan dukke opp.

Forutsetninger til rapport:

Iht. SINTEF Byggforsk er normal levetid for de fleste elementer i et bygg 20-40 år. Våtrom har levetid opptil 20-30 år. Det må påregnes svikt iht. forventet levetid, samt merke seg at levetiden varierer, slik noen bygningsdeler varer lengre og andre kortere.

Det er kun tilstandsgrader som settes iht. NS3600. Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme, slik det blir samsvar med forskrift før standard. Programvaren IVIT kan også forårsake upresissheter. Rapporten prøver kun å tilfredsstille minstekrav til tilstandsrapporter, med evt. tilleggsundersøkelser om det er bestilt.

Interesserte oppfordres spesielt til å sjekke slitasjegrader på overflater og innredninger, samt høre om det er knirk i gulv (som er påregnelig i konstruksjoner av- eller i tre).

Taket (inkludert takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun inspisert fra bakkenivå og/eller med drone av sikkerhetsgrunner. Eventuelle skader som krever direkte inspeksjon kan derfor være oversett.

Ved hulltaking vurderes kun et begrenset område. Det tas forbehold om eventuell varierende tilstand bak øvrige overflater.

Enebolig - Byggeår: 1913

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

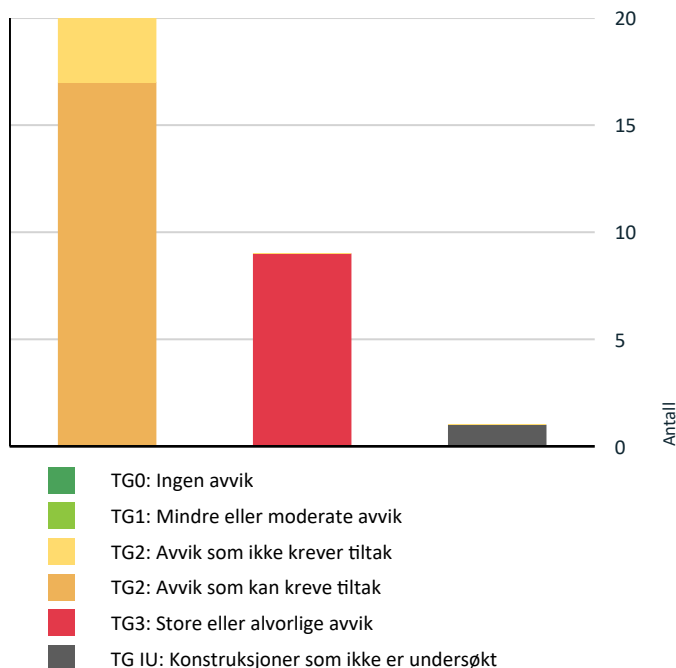
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

At det ikke er fremvist tegninger ved befaring, betyr ikke at tegninger ikke eksisterer. Evt. godkjente tegninger blir normalt vedlagt salgsprospektet av eiendomsmegler.

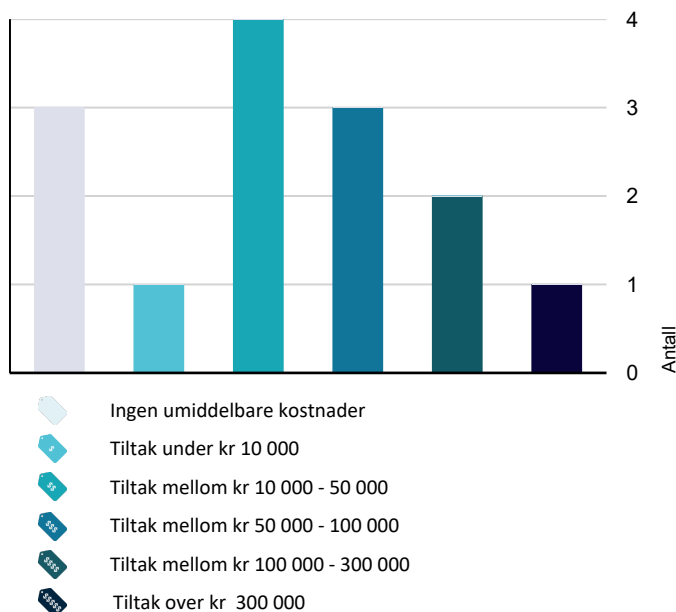
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad (under arbeid) > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken / allrom > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken / allrom > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1913

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet. Eiendomsverdi opplyser byggeår 1930.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Det ser ut som en del tiltak er utført ved egeninnsats.

Vedlikehold

Bygningselementer som ikke er skiftet har passert forventet levetid. Selv bygningsdeler som er skiftet kan nærme seg, eller ha passert forventet levetid. Alder og tilstand på noen bygningsdeler tilsier at vedlikehold og utbedring må påregnes.

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Tilbygg/påbygg utført ved egeninnsats av tidligere hjemmelshaver. Uferdig / ikke ferdigstilt før etter tiltak av nåværende eier.
2008	Tilbygg	

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med forskjellige materialer, det observeres takstein av betong, asfalt-takbelegg, torvtak og takfolie.

Undertak ukjent (ikke sikkerhetsmessig mulig å kontrollere). Evt. lufting kan ikke påvises utover noen luften hull i kantbjelke over tilbygget del. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Eier opplyser tekkingen skal være fra 1985 (takstein over eldre bolig) eller nyere.

Tak er kun observert fra bakkenivå og/eller drone, vurderingen er 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

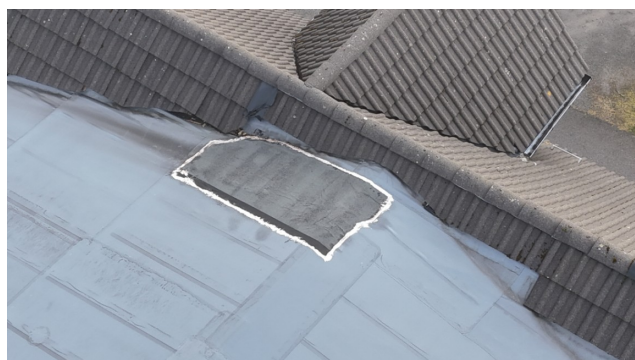
Det er registrert pløser/blærer og svak innfestning.

Konsekvens/tiltak

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

Bygningsdelen er av eldre dato, og behovet for vedlikehold eller tiltak kan ikke utelukkes. Det er derfor nødvendig å varsle om risikoen for skader på grunn av alderen og/eller manglende dokumentasjon. Som følge av dette anbefales nærmere undersøkelser.

Fravikende løsninger på takteking øker risikoen for at takets funksjon ikke oppnås tilfredsstillende. Hovedformålet med takteking er å sikre byggets tetthet og motstandsdyktighet mot klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og andre ytre faktorer.



! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utenvidge beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Krav til snøfanger melder seg iht. gjeldene byggt teknisk forskrift ved tidspunktet for omlegg av takteking, så fremt tiltaket ikke kan betraktes som rent vedlikehold (likt mot likt).

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tilstandsrapport

Manglende snøfangere kan føre til personskader, skader på husdyr, eiendom (som biler og hagemøbler), og bygningselementer som takrenner og takmaterialer.
Ufagmessig/manglende beslagsløsninger medfører svekket/manglende klimaskjerm som øker risikoen for utettheter som kan medføre fuktskader.
Det kreves nærmere undersøkelser av interesserte før man påregnet tett klimaskjerm.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av ukjent konstruksjon. Trolig tømmer på opprinnelig bolig, bindingsverk på tilbygget del og ukjent/enklere konstruksjon på garasje. For det meste liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist andre avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det observertes litt fuktighet i nedkant på innvendig plater i garasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Avslutninger av kledningen må tillate at luft slipper inn og ut av luftespalten både i topp og bunn. Man må påse at vann kan dreneres ut.

Svak/manglende lufting og drenering kan medføre tregere uttørking av treverk og forkortet levetid.

Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen og antall avvik.

Yttervegger er hovedsakelig en skjult konstruksjon og det tas forbehold mot evt. skader/mangler bak kledning.

Basert på alder og antall avvik registrert anbefales det nærmere undersøkelser, konstruksjonen er kontrollert ved stikktakninger og flere avvik må påregnes.



Enklere skjøt som er utett.



Synlig fuktighet innvendig vegg i garasje. ukjent hvor fukten kommer i fra.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sammensatt saltak i antatt trekonstruksjon. Stedvis flat takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Bygningsdelen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen og/eller det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Spesielt mtp. tilstand beslag og alder på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Tilstandsrapport

En gammel takkonstruksjon som ikke kan kontrolleres, kombinert med avvik i beslag og takteking, kan føre til alvorlige problemer. Uoppdaget fuktproblematikk både mtp. konstruksjonsoppbygging/lufting og/eller fuktgjennomtrekning kan forårsake råte, muggstopp og svekket bæreevne. Uoppdagede skader kan føre til behov for utbedring.

Det anbefales nærmere undersøkelser basert på alder og manglende dokumentasjon.

! TG 2 Vinduer

Stort sett vinduer av plast e.l. fra 2008 eller nyere (opplyst av eier). Innsatt ved egeninnsats. Det er noen eldre vinduer av tre i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vannbord er ikke innfelt i kledning. Utenpåliggende vannbord vurderes av noen som en svakere fuktteknisk løsning.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Fravikende innsettsdetaljer kan medføre svekket funksjonalitet som medfører trekk, manglende klimaskjerm/utetthet og/eller vanskeligheter med åpning og lukking o.l.

Som følge av fravikende innsettsdetaljer anbefales det nærmere undersøkelser.

! TG 2 Dører

Ytterdører i tre og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører er enklere satt inn, og de fleste dørene er dårlig. Det er også porter hvor det er fuktgjennomtrekning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Fravikende innsettsdetaljer kan medføre svekket funksjonalitet som medfører trekk, manglende klimaskjerm/utetthet og/eller vanskeligheter med åpning og lukking o.l.

Som følge av fravikende innsettsdetaljer anbefales det nærmere undersøkelser.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i trekonstruksjon oppført ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Konstruksjonen har skjevheter.

Tak over garasje (som ikke er oppmålt) har utettheter. Garasjen bærer preg av fukt.

Observert manglende fall og vannansamling på dekke/platting.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Ny tekking må legges.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Ved en evt. lekkasje vil denne trolig medføre større skader enn om terrassen hadde hatt fall. Samtidig vil også evt. lekkasje trolig bli oppdaget raskere.

I dag er det anbefalt at tak med asfalt takbelegg og takfolier må ha helning minimum 1:40. Taket må utføres med tilstrekkelig stort fall til at det ikke oppstår vanddammer på tekningen.

Hvis skjevheten blir verre over tid, kan det til slutt føre til at deler av terrassen kollapser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på usikker fundamentering.

! TG 3 Andre utvendige forhold

Bilder under viser at "garasje" mot nordvest kjeller har åpenbare utettheter + platting (som kommer i tillegg til annet oppmålt åpent areal).

"Garasjen" er skjønnsmessig ikke vurdert måleverdig pga. utette vegger mot berget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er fuktskader og behov for nærmere undersøkelser vedr. platting med levegg/mur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det må påregnes utbedring av tekking over garasje før fuktskader får utvikle seg. Levegg/mur ser utrygg ut og kan rase. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser.

Kostnaden gjelder nærmere undersøkelser.

Interesserte må selv vurdere utvendige forhold, og sørge for at eiendommen er forsvarlig sikret etter eget ønske og behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Boligen har overflater av varierende kvalitet. Boligen er i modernisert ved gjenbruk av diverse materialer, samt noe røffere materialer.

Tilgjengelige overflater vurderes generelt hele og uten vesentlig slitasje/skader.

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at det ikke kjennes til vesentlige skader som er skjult, men tar forbehold mot evt. mindre fukt- eller bruksmerker ettersom det ikke er gjennomført noen særskilt kontroll av overflater som er skjult.

Skruehull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist stedvis knirk i gulv.

Det er noe mindre gjenstående arbeider som listing mm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Nærmere undersøkelser og lokal utbedring etter eget ønske.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av bjelkelag som normalt for byggeår. Gulv på grunn av betong (ikke målt pga. grovkjeller)

Eier opplyser det meste av etasjeskille er rettet opp og at disse var vesentlig skeivere før, med søkk ned mot pipe.

Det måles ca. 12 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue med bar 1 .etg. Eier opplyser denne delen av etasjeskiller var vesentlige skeivere tidligere, men har blitt rettet opp ved oppklossing.

Det måles ca. 7 mm skeivhet gjennom hele rommet på mesalin over stue. Her er også skeivheter rettet opp ved bruk av plater/skims e.l. Kimlingen under er skeiv.

Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet stue 2.etg.

Det måles ca. 8 mm skeivhet gjennom hele rommet på stort soverom mot vest 2.etg.

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter da boligen var møblert på befaring, og målinger er utført ved stikktakninger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det måles ca. 16 mm skeivhet gjennom hele rommet på kjøkken 1.etg.

Det er spor av mott i bjelkelag synlig fra kjeller.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

Skeivheter i etasjeskiller kan indikere konstruksjonsskader, redusere stabilitet, skape problemer med funksjonalitet (som skjeve dører/vinduer) og påvirke komforten. Det må gjøre nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken. Ytterligere skeivheter kan ikke utelukkes.

Det må gjøres nærmere undersøkelser ift. utført oppretning og basert på den høye alderen opprinnelig.

Kostnaden gjelder nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Utvendig pipe med heltekkende beslag. Eier opplyser pipen er av lettklinker og ble montert i ca. 2009. Videre opplyser eier at feier ikke har vært på tilsyn eller feiing siste 10 år.

Merk at det er kun skorstein over tak som er vurdert jf. forutsetninger og § 2-9 (Forskrift til avhendingslova). Ildsted, pipe (inkl. oppstilling) er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Eier viser brannmur/forblending av pipe er litt oppsprukken, men dette skal ordnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er grovere kjeller under opprinnelig bolig. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Kun deler av kjelleren er tilgjengelig for kontroll pga. lagret gjenstander og det tas forbehold om varierende tilstand pga. begrenset tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det observeres spor av mott i etasjeskiller.

Det observeres saltutslag.

Det er fuktighet ved dør.

Det måles ca. 21 vektprosent fuktighet ved stikktakning i treverk.

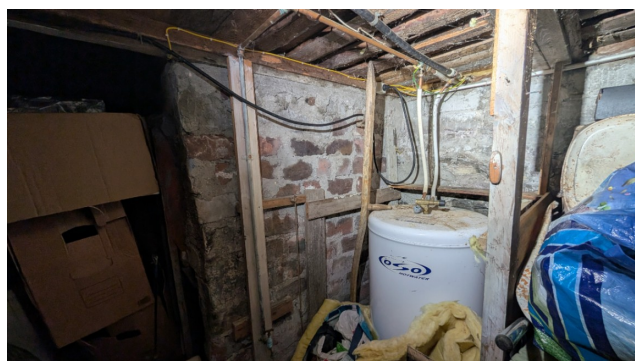
Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Forhøyet fuktighet gir grobunn for muggsopp, som kan forårsake astma, allergier og dårlig inneklima. Fuktighet kan også føre til skader (råte) i treverk, rust på metaller mm. samt tiltrekke seg uønsket insekter mm.

Fuktighet mellom 19.5 - 27.9 vektprosent vurderes som meget fuktig. Dette tilsvarer ca. mellom 85 % - 100 % relativ fuktighet og innebærer risiko for treødeleggende sopper, muggdannelse, stripet borebille og råteborebiller mm.

Som følge av registrert forhøyet fuktnivå må det utføres nærmere undersøkelser før man utelukker behov for vedlikehold og utbedring.



Det er spesielt dette området som ikke har tilkomst for vurdering.

! TG 3 Innvendige trapper

Trapp av tre og metall.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp er skeiv og gir noe etter ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Avvikende detaljer medfører redusert sikkerhet. Nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 3 Generell

Det er vaskerom inkl. teknisk-rom / inngang.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fullstendig tettesjikt på gulvet, samt det er stedvis motfall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Våtrommet må ikke forveksles med et moderne lekkasjesikkert våtrom.
Evt. lekkasje vil kunne medføre skade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE 1 > BAD (UNDER ARBEID)

! TG 3 Generell

Ikke ferdigstilt. Det mangler mellom annet klemring i sluk. Under arbeid.

Det ser ut til å være lagt belegg over tidligere tettesjikt og/eller fliser.

Ukjent/usikker utførelse hvor det observeres flere lag tettesjikt, som medfører risiko for evt. fukt som trenger gjennom første lag blir fanget, og kan medføre økt risiko for lukt.

Eier opplyser belegget er montert etter baderomsplatene, slik dette belegget ikke er dratt opp bak plater og danner ikke tett sjikt iht. monteringsanvisning.

Baderomsplater er montert ufagmessig uten silikonerings/tetting mellom baderomsplater og sokkellist o.l.
Belegg er ikke festet tilstrekkelig til sluk (det ligger løst over eksisterende/ukjent løsning)
Det er tett sokkel rundt sluk, slik evt. lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke blir ledet til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og rørpropp oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE 1 > BAD 2

! TG 3 Generell

Enklere bad med fliser på gulv og vegg. Det måles motfall til sluk i dusj (som, ikke er mulig å kontrollere pga. fast slukrist), samt evt. sluk under badekar (som ikke er mulig å påvise/kontrollert).

Eier opplyser badet ble etablert rundt 2009 inkl. vann- og avløpsledninger ved egeninnsats og noe hjelp fra rørlegger.

Det er ingen ventilasjonen utover åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

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

Sluker er utilgjengelige og det er motfall på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må ikke forveksles med et moderne lekkasjesikkert våtrom. Installasjon av automatisk lekkasjestopper vil redusere konsekvensen av evt. lekkasje.

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Over 300 000

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN / ALLROM

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrerte og frittstående hvitevarer.

Kjøkkenet er antatt fra før 2010 og dermed ikke krav til lekkasjestopper og komfyrvakt.

Installasjon av automatisk lekkasjestopper og/eller komfyrvakt er enkle oppgraderinger som kan vurderes. Dette vil modernisere kjøkkenet oppimot dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

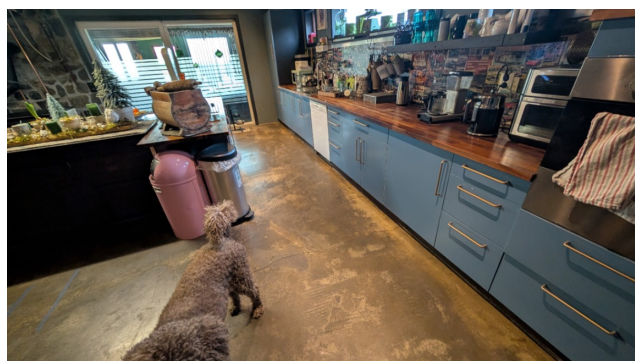
Det er noen enklere skjøter av benkeplate og litt skeive skapdører o.l. Kjøkkenet er montert ved egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring etter eget ønske.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 1 > KJØKKEN / ALLROM

! TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Eier opplyser det er vannrør av plast (rør-i-rør system). Det observeres noen eldre kobberør.
Stoppekran (for deler av anlegget) lokalisert under fordelerskap 1.etg.
Hovedstoppekrane lokalisert i kjeller.
Stoppekrane ikke funksjonsprøvd pga. risiko for skader.
Normal levetid for vannledninger av PEX er 25 til 75 år.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Gjelder spesielt eldre kobberør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen.

! TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Evt. stakeluke er ikke kjent.
Løsning for lufting er ikke kjent, men antas tilfredsstillende ut i fra anlegget fungerer i dag.

Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år

Eier opplyser rør han kjenner til skal være fra 1995 eller nyere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- 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.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Montert ved egeninnsats av eier (usertifisert montør).

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Installasjon uten bruk av ansvarlig firma/sertifisert montør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Montering av varmepumpe uten sertifisert montør medfører mellom annet tap av garanti og risiko for feil som kan gi økonomiske og miljømessige konsekvenser mm.

! TG 2 Varmtvannstank

1 stk Kombinert bereder med med vannbåren varme. Forbruksvann antatt 200 liter av eier.
1 stk bereder i kjeller tilkople bad som er under arbeid (ikke i bruk).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

I dag er det krav til at beredere over 1500 W skal være fast tilkople strømmettet (ikke vanlig støpsel).

Avvik elektrisk tilkobling bereder kan føre til:

- Overbelastning av stikkontakt: Kan gi varmeutvikling og brannfare.
- Forskriftsbrudd: Tilkobling med vanlig støpsel er ofte ikke i tråd med sikkerhetskrav (kravet om fast tilkobling kom først i 2010 og var gjeldene for beredere på 2kW eller mer og ble innskjerpet i 2014 til å gjelde beredere med effekt 1.5 kW eller mer)

I dag er det normalt krav til at en lekkasje skal kunne oppdages enkelt og ikke føre til skade på installasjoner og bygningsdeler.

En varmtvannsbereder plassert i rom uten vannnett sjikt og sluk kan forårsake vannskade ved evt. lekkasje.

! TG 2 Vannbåren varme

Det er lagt inn vannbåren varme i form av gulvvarme og radiatorer. Det er elektrisk oppvarming, samt delvis oppvarming gjennom vedovn med vannkappe.

Eier opplyser systemet ble delvis montert av Aibel (fordelerskap) og delvis ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er opplyst om at anlegget ikke er utført av rørlegger.
- Det er ujevn temperatur på radiatorer.

Eier opplyser systemet fungerer dårlig etter luft-vann varmepumpe ble fjernet. Det er nå kun en liten lunk i anlegget ved elektrisk oppvarming.

Installasjonen er begrenset sikret mot lekkasje, selv om det er sluk i rommet. Det er synlig treverk og oppkanter som kan hindre evt. lekkasjevann å bli ledet til sluk.

Det er rust på pumpe som indikerer tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør etterses av fagperson.

Montering av vannbåren varme uten rørlegger kan føre til lekkasjer, dårlig funksjon og redusert levetid på systemet.

I dag er det krav til sikring av installasjon mot evt. lekkasje.

Hvordan varmeinstallasjonen skal sikres mot lekkasjer, må fortolkes av rørleggeren ut fra hans egen fagkunnskap. Løsninger må baseres på godt skjønn og på grunnlag av systemleverandørens anbefalinger og veiledninger. Regelverket er strengere og mer detaljert for forbruksvann enn for varmeinstallasjoner. Bakgrunnen for dette er anleggenes ulike oppbygging, trykkforhold, vannmengde og ikke minst vannskadestatistikken som viser svært få vannskader fra varmeanlegg (NemiTek).

Det må gjøres nærmere undersøkelser og tiltak om anlegget skal fungere som normalt og gi tilstrekkelig oppvarming.



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det er to sikringsskap i denne boligen. Det ser ut som det meste av anlegget, om ikke alt er renovert siste 30 år iht. opplysninger fra eier.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier har selv byttet ut noen stikkontakter og lysbrytere ifm. modernisering.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. 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 Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse:

1. At deler av det elektriske anlegget og/eller elektriske komponenter som ledninger, kontaktpunkt mm. har passert 20 år.
2. Det ser ut som det er utført elektrisk arbeid etter 1999 uten det foreligger samsvarserklæring.
3. Uoversiktlig situasjon / større anlegg. kan ikke utelukkes noen løse ledninger eller annet som minimum krever mindre tiltak.
4. Eier har opplyst han selv har skiftet enklere ting som brytere og

Tilstandsrapport

kontakter.

Samsvarserklæringen er dokumentasjon for at det elektriske arbeidet er prosjektert og utført av en installatørbedrift. Når samsvarserklæring mangler bør interesserte påregne at minimum deler av det elektriske anlegget er montert uten bruk av registrert elektro innstallasjonsvirksomhet. Kravet til samsvarserklæring kom i 1999.

Kostnaden gjelder nærmere undersøkelser av fagkyndig, for å evt. identifisere behov for utedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig fuktsikring. Evt. drenering ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Svekket/manglende drenering og fuktsikring kan mellom annet medføre følgende konsekvenser:

a. Fuktskader: Vann kan trenge inn i bolig, noe som fører til råte, mugg, sopp og dårlig innneklima.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av ukjent type. Det observeres eldre mur av lødd stein som er spekket med betong, samt deler av murer består ukjent type betongstein. Det meste av muren er forblendet med naturstein eller er skjult bak lagrede gjenstander.

Selv om det ikke funnet klare indikasjoner på setninger basert på tilgjengelig grunnmur, kan dette ikke utelukkes. Det er kun mindre deler av muren som er tilgjengelig for kontroll og det er ikke uvanlig med setninger på eldre bebyggelse.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Bygningsdelen er av eldre dato, og behovet for vedlikehold eller tiltak kan ikke utelukkes. Det er derfor nødvendig å varsle om risikoen for skader på grunn av alderen.

Basert på at bygningsdelen er av eldre dato og kun mindre deler er tilgjengelig for kontroll tas det forbehold mot evt. skjulte feil og mangler. Det anbefales nærmere undersøkelser.

! TG 2 Terrengforhold

Sintef Byggforsk anbefaler fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Svak eller manglende bortledning av overvann fra bolig kan medføre økt risiko for at overvann gjør skade på byggverk.

Sintef Byggforsk anbefaler fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Det må gjøres nærmere undersøkelser over tid for å vurdere bortledning av overvann.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av ukjent type.
Tilkopling av vann- og avløp er ikke kjent, utover at det er fungerende vann- og avløp i boligen på befaring.

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.

Interesserte bør påregne at utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår inntil det foreligger opplysninger som skulle tilsi noe annet.

Utvendige vann- og avløpsledninger er over 25 år og over halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

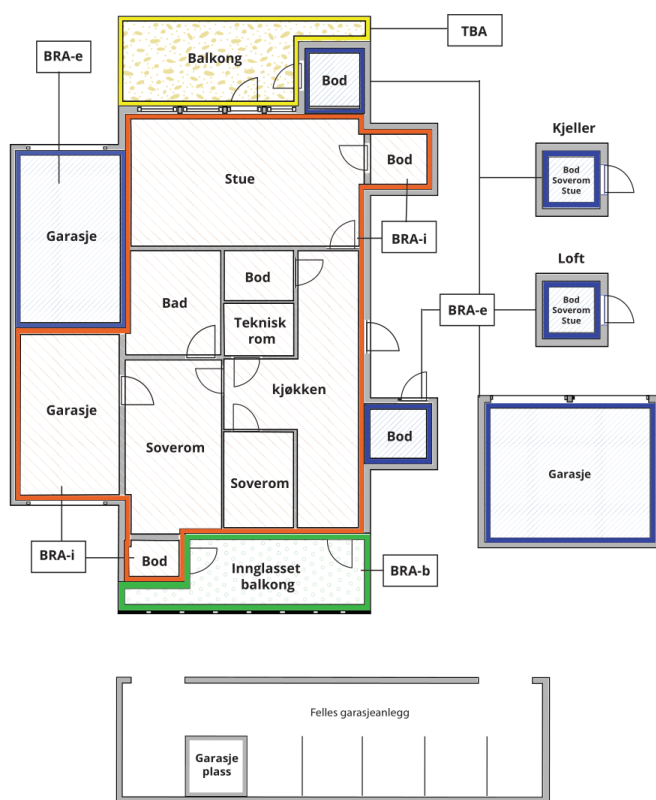
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		39		39	
Etasje 1	182	45	19	246	41
Etasje 2	112	16		128	13
Loft / mesanin gammel del	14			14	
SUM	308	100	19		54
SUM BRA	427				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Grovkjeller	
Etasje 1	Vaskerom, Kjøkken / allrom, Soverom, Stue, Entré, Bad (under arbeid), Bad 2	Garasje	Innglasset hagestue
Etasje 2	Soverom, Stue, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	Hobbyrom loft garasje	
Loft / mesanin gammel del	Mesalin / hems / åpent ned.		

Kommentar

Terrasse garasje 13 + garasje 1.etg 41 (platting med dam og bil kommer itillegg)

*** Enklere carport/garasje under terrasse kommer i tillegg til beskrevet areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: At det ikke er fremvist tegninger ved befarings, betyr ikke at tegninger ikke eksisterer. Evt. godkjente tegninger blir normalt vedlagt salgsprospektet av eiendomsmegler.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse arbeid ved egeninnsats og vennetjenester. Ingen faktura/dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Romhøyde kjeller målt til 1.94 meter, men det er også stedvis områder hvor kjeller ikke måleverdig da romhøyde er mindre enn 1.9m.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	294	133

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Maik Neper	Kunde
11.12.2024	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Maik Neper	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4613 BØMLO	48	110		0	1289 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sundtasjøvegen 11

Hjemmelshaver

Neper Daniela, Neper Maik

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Rapporten omhandler ikke eiendomsgrenser, plassering av bygg og annen matrikkel-data (veirett, regulering mm.)

Interesserte anbefales å gjøre nærmere undersøkelser rundt nevnte forhold, samt kontrollere eiendommen oppimot evt. risikoområde iht. kommunedelplan, NVE fare- og aktsomhetsområder o.l.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
750 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Interesserte må gjøre seg kjent med evt. erklæringen. Det er naturlig at eier kjenner til en del problematikk og evt. utbedringer som ikke blir nevnt i rapport.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

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

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

PERSONVERN

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