

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Solnesvegen 81, 6924 HARDBAKKE

 SOLUND kommune

 gnr. 15, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 338 m<sup>2</sup> BRA-i: 283 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.10.2024

Rapportdato: 05.10.2024

Oppdragsnr.: 22128-1074

Referansennummer: SH1272

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

Vår ref: Espen Rikstad



7-Fjellstakst as



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



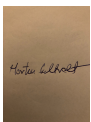
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

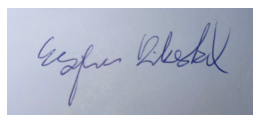
## 7-Fjellstakst AS

### Rapportansvarlig



Morten Soltvedt  
Uavhengig Takstingeniør  
ms@7-fjellstakst.no  
411 42 411

### Medansvarlig



Espen Rikstad  
Uavhengig Takstingeniør  
espen@7fjellstakst.no  
994 88 591



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre plan.

Uteområdet er delvis opparbeidet med plen, bed, mur og tilkomstvei

Bygningen har støpt gulv på antatt faste masser, yttervegg i bindingsverk med liggende og stående kledning. Saltak tekket med takstein.

Boligen er oppført i 1974, og dens tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

## Enebolig - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde, drone og fra innvendig loftsetasje. Taktekingen består av betongtakstein uten synlig slitasje og har tilstrekkelig fall. Overganger ser stabile ut.

Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.

Det var kun skadet deler av undertaket som ble skiftet.

Takrenne og nedløp av plast fra 2022 med nedløp til rør i terreng.

Pipe over tak med beslag.

Kontrollert for generell slitasje, utførelse og avvik.

Det er bindingsverk konstruksjon med liggende og stående trekledning.

Kledning på sør - og østvegg er skiftet i 2023.

Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører.

Tilstandsgrad basert på helhet.

Takkonstruksjonen består av sperretak og kaldtloft.

Det er undertak av bord. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.

Takgjennomføringer sjekket for fuktskjold og andre avvik.

Vinduer med isolert 2-lagsglass, av ulik type og alder.

Glass og karmen er undersøkt.

Beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Tilstandsgrad basert på helhet.

Ytterdør fra 2023 og eldre kjeller dør med glassfelt.

Karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Dører er av varierende alder.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig gulv med ulike overflater, laminat, beleg, betong og furugulv.

Vegger med trepanel, malte plater og strie.

Himling av malte plater og trepanel.

Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.

Tilstandsgrad basert på helhet.

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for knirk og nedbøyning.

Horisontalt avvik målt med laser.

Eiendommen ligger i område med usikker aktsomhet for radon.

Boligen ble oppført før det ble krav om radon måling.

Det er ikke dokumentert at boligen har hatt radonmåling eller radonsperre.

Elementpipe, flislagt med murstein.

Boligen har åpen peis montert i stue.

Ovn på kjøkken er ikke i drift.

Feieluke plassert i kjeller.

Kontrollert for slitasje og sikkerhet.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv.

I tillegg til ventilasjon og installasjoner..

Konstruksjon er sjekket med fuktmåling i tilstøtende vegg til bakvegg.

Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

Innvendig trapp er funksjons testet

Kontrollert for slitasje og sikkerhet.

Innvendig dører av ulik type og alder.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Tilstandsgrad basert på helhet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1. etasje med vinyl beleg på gulv og vegger av baderomsplater.

Plastsluk med ukjent utførelse.

Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje.

Overflate gulv er sjekket for oppbrett, fall til sluk og generell slitasje.

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.

Plastsluk og tettesjikt av vinylbelegg, kontrollert for utførelse og avvik.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er mekanisk avtrekk.

Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2.

# Beskrivelse av eiendommen

Målingen er gjennomført i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.

Bad i 1. etasje med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.

Himling av malte plater.

Plastsluk med ukjent utførelse.

Det er varme i gulv, dusjhjørne og vegghengt toalett.

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje

Overflate gulv er sjekket for oppbrett, fall til sluk og generell slitasje.

Sluk er plassert i dusjhjørne og under badekar.

Fall til sluk sjekket med laser.

Plastsluk og tettesjikt av vinylbelegg, kontrollert for utførelse og avvik.

Benkeskap med 2 stk. nedfelt porselen servanter, speil med belysning over.

Undersøkt for slitasje og skader.

Det er mekanisk avtrekk.

Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2.

Målingen er gjennomført i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.

Bad i 2. etasje med belegg på gulv og baderomsplater på vegger.

Himling av malte plater.

Sluk med ukjent utførelse.

Dusjhjørne og toalett.

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje

Overflate gulv er sjekket for oppbrett, fall til sluk og generell slitasje.

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.

Det er tilstrekkelig fall til sluk.

Badet har eldre vinyl belegg som tettesjikt.

Dette er en akseptabel løsning, men alder tatt i betraktning bemerkes dette.

Sluk og tettesjikt, kontrollert for utførelse og avvik.

Porselen servant, speil med belysning over.

Undersøkt for slitasje og skader.

Det er noe bruksslitasje, som er i tråd med alder.

Rommet har ikke ventilering utover åpning av vindu.

Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2.

Målingen er gjennomført i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.

Annet rom med sluk i underetasje med malt betonggulv og vegger.

Sluk med ukjent utførelse.

Utslagsvask.

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje

Sluk er plassert ved utslagsvask og fall til sluk sjekket med laser.

Overflate gulv er sjekket for riss, sprekker og generell slitasje.

Sluk, kontrollert for utførelse og avvik.

Rommet har ikke tettesjikt.

Der er montert en enkel utslagsvask.

Kontrollert for funksjon og slitasje.

Det er naturlig ventilasjon.

Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2.

Målingen er gjennomført i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.

Det er målt 14 wt-% fuktighet. Dette er i øvre sjikt av godkjent nivå.

Bad i underetasje fra før 1997 med belegg på gulv og baderomsplater på vegg.

Servant og gulvstående toalett.

Eldre sluk med tilstrekkelig fall fra øvrige lekkasjepunkt.

Det er naturlig avtrekk med utkast ut av vegg.

## KJØKKEN

Kjøkkenet med profilerte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvask.

Komfyr, kjøkeskap og oppvaskemaskin.

Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er kontrollert avtrekk over komfyr og

muligheten for forsert ventilasjon ved matlaging.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen har rør-i-rør vannrør fra 2021.  
Kobberrør fra byggeår på kjøkken. Disse er klar for utskiftning.  
Systemet er besiktiget i rørskap, og kontrollert for lekkasje, merking og slitasje.  
Tilstandsgrad er basert på helhet  
Synlige avløpsrør av plast fra 2021.  
Kontrollert for utførelse og lekkasje.  
Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder og opplysninger fra eier.

Naturlig avtrekk og tilluft.  
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.  
Kontrollert funksjon og slitasje.

Luft-til-luft varmepumpe i fra 2023, plassert i stue.  
Kontrollert for funksjon, slitasje og alder.  
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter plassert på teknisk rom.  
Undersøkt for alder, plassering, avdrypp, fuktskjolder og elektrisk tilkobling.

I tilstandsrapporten bemerker det at boligen er utstyrt med både vannpumpe og vannfilter. Det bemerkes også at dette anlegget ikke er kontrollert da den bygningssakkyndige ikke besitter tilstrekkelig fagkunnskap om slike installasjoner. Det anbefales at en fagperson med kompetanse innen vannforsyningsanlegg gjennomfører en grundigere gjennomgang og vurdering av systemet for å sikre at det fungerer som forutsatt.

Nytt sikringskap med automatsikring og overspenningsvern.  
Anlegget er plassert i entre.  
Resterende del av anlegget er fra byggeår.  
Røykvarsling og brannslukningsutstyr er undersøkt.  
Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt byggegrunn av fjell og faste masser.  
Opprinnelig drenering fra byggeår.  
Kontrollert for synlig utførelse, opplysninger og avvik.  
Fundament er ikke synlig for kontroll.  
Grunnmur av støpt betongmur.  
Vurdering basert på riss/sprekker, alder og avgitte opplysninger.

Støpt forstøtningsmur ved trapp.  
Konstruksjonen er sjekket for skjevheter, setninger, sprekker, riss og sikkerhet.  
Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert.  
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Septiktank av betong.  
Er kontrollert for dokumentasjon og alder.  
Det er opplyst om at det er nedgravd oljetank på eiendommen.  
Denne er tømt for innhold.  
Er kontrollert for dokumentasjon og alder.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt

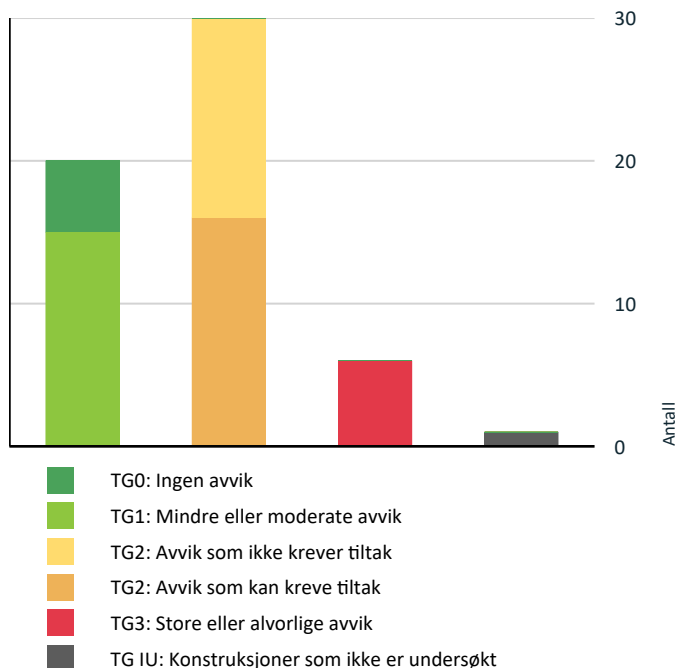
## Fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger

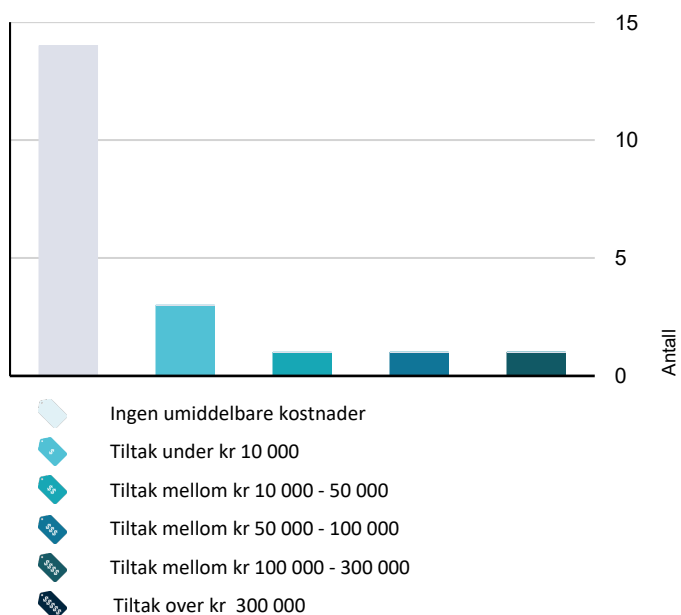
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstfullmektig og takstingeniør, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til gjeldene forskrift.

## 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](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Beboelse

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**  
Fremstår normalt vedlikeholdt og ivaretatt.

### Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Kledning og etterisolering på sør og øst Entredør Noen vinduer Varmepumpe Utvendig belysning.
2022	Modernisering	Taktekking og delvis nytt undertak Takvinduer Nytt pipebeslag
2021	Modernisering	Bad og vaskerom 1. etasje Rør-i-rør Komponenter i sikringsskap

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde, drone og fra innvendig loftsetasje.

Taktekkingen består av betongtakstein uten synlig slitasje og har tilstrekkelig fall. Overganger ser stabile ut.

Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.

Det var kun skadet deler av undertaket som ble skiftet.

Årstall: 2022      Kilde: Eier



### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenne og nedløp av plast fra 2022 med nedløp til rør i terreng.  
Pipe over tak med beslag.  
Kontrollert for generell slitasje, utførelse og avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfanger på deler av taket ved entredør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Anbefaler å montere snøfanger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

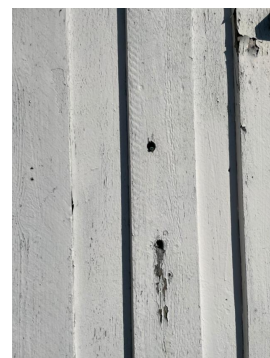
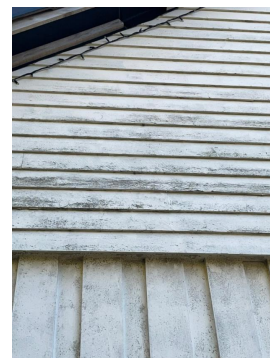


- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler jevnlig vedlikehold.



## Veggkonstruksjon

Det er bindingsverk konstruksjon med liggende og stående trekledning. Kledning på sør- og østvegg er skiftet i 2023. Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører. Tilstandsgrad basert på helhet.

Vurdering av avvik:

## Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen består av sperretak og kaldtloft.  
Det er undertak av bord. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.  
Takgjennomføringer sjekket for fuktskjold og andre avvik.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler jevnlig tilsyn

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Avvikene gjelder for de eldre vinduene.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



## ! TG 2 Vinduer

Vinduer med isolert 2-lagsglass, av ulik type og alder.  
Glass og karmen er undersøkt.  
Beslag og lukkemekanisme er kontrollert.  
Tilstandsgrad basert på helhet.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

Ytterdør fra 2023 og eldre kjeller dør med glassfelt.  
Karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.  
Dører er av varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer med dette avviket, men det må påregnes oppgradering av kjeller dør på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig gulv med ulike overflater, laminat, belegg, betong og furugulv.  
Vegger med trepanel, malte plater og strie.  
Himling av malte plater og trepanel.  
Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.  
Tilstandsgrad basert på helhet.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes oppgraderinger.



## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig støpt trapp er testet.  
Kontrollert for funksjon og sikkerhet.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for knirk og nedbøyning. Horisontalt avvik målt med laser.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt et avvik på 11 mm innenfor 2 meter i entre, 1. etasje.  
Det er målt et avvik på 21 mm i hele rommet, 2. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



## TG 2 Radon

Eiendommen ligger i område med usikker aktsomhet for radon. Boligen ble oppført før det ble krav om radon måling. Det er ikke dokumentert at boligen har hatt radonmåling eller radonsperre.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Konsekvens/tiltak

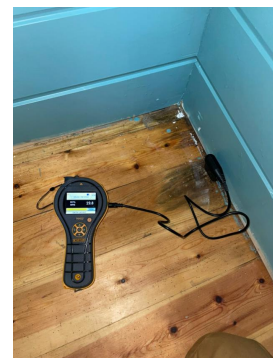
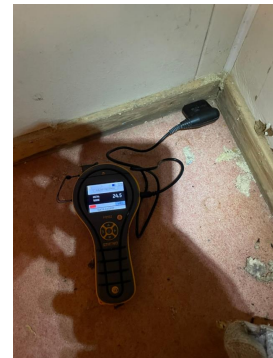
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Prisestimat gjelder for videre undersøkelse.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe, flislagt med murstein.  
Boligen har åpen peis montert i stue.  
Ovn på kjøkken er ikke i drift.  
Feieluke plassert i kjeller.  
Kontrollert for slitasje og sikkerhet.



## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv.  
I tillegg til ventilasjon og installasjoner..  
Konstruksjon er sjekket med fuktmåling i tilstøtende vegg til bakvegg.

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Innvendige trapper

Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.  
Innvendig trapp er funksjons testet  
Kontrollert for slitasje og sikkerhet.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig dører av ulik type og alder.  
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.  
Tilstandsgrad basert på helhet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Eldre dører har noe bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom i 1. etasje med vinyl belegg på gulv og vegger av baderomsplater.

Plastsluk med ukjent utførelse.

Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



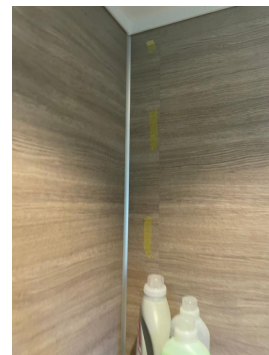
### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Overflate gulv er sjekket for oppbrett, fall til sluk og generell slitasje. Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og tettesjikt av vinylbelegg, kontrollert for utførelse og avvik.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er høyde fra sluk til topp tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2. Målingen er gjennomført i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.

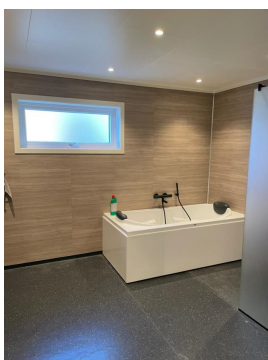


## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i 1. etasje med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Himling av malte plater. Plastsluk med ukjent utførelse. Det er varme i gulv, dusjhjørne og vegghengt toalett.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

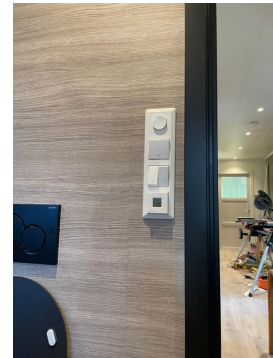


## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv er sjekket for oppbrett, fall til sluk og generell slitasje. Sluk er plassert i dusjhjørne og under badekar. Fall til sluk sjekket med laser.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

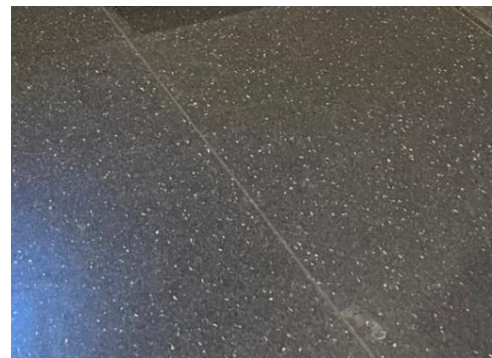
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og tettesjikt av vinylbelegg, kontrollert for utførelse og avvik.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke dokumentert tettesjikt bak sistene.

Det mangler dokumentasjon på gjennomføring av lekkasjevann.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å innhente dokumentasjon.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med 2 stk. nedfelt porselen servanter, speil med belysning over.

Undersøkt for slitasje og skader.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

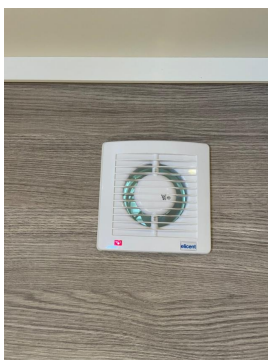


## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.  
Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

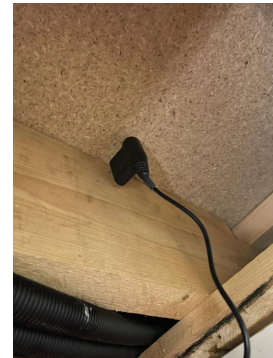
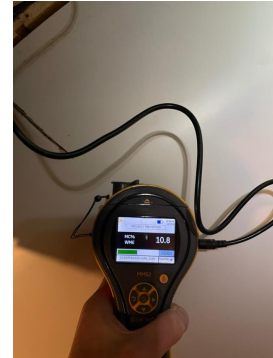
Årstall: 2021 Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2.  
Målingen er gjennomført i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.



## UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

### Generell

Annet rom med sluk i underetasje med malt betonggulv og vegger.  
Sluk med ukjent utførelse.  
Utslagsvask.



## UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

### ! TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert ved utslagsvask og fall til sluk sjekket med laser.  
Overflate gulv er sjekket for riss, sprekker og generell slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv har noe skade.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering av gulv.

## UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk, kontrollert for utførelse og avvik.  
Rommet har ikke tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Der er montert en enkel utslagsvask.  
Kontrollert for funksjon og slitasje.

#### Vurdering av avvik:

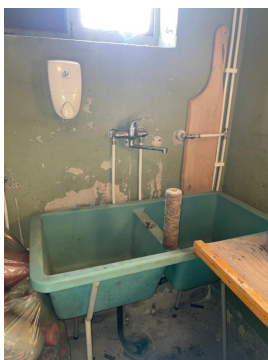
- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avviket, men må påregne oppgraderinger på sikt.



## UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon.

Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

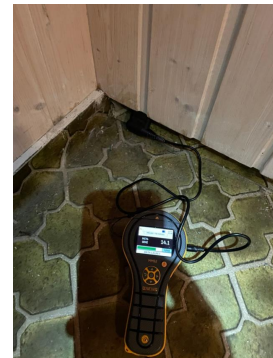
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



## UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2.  
Målingen er gjennomført i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.  
Det er målt 14 wt-% fuktighet. Dette er i øvre sjikt av godkjent nivå.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 3 Generell

Bad i underetasje fra før 1997 med belegg på gulv og baderomsplater på vegg.

Servant og gulvstående toalett.

Eldre sluk med tilstrekkelig fall fra øvrige lekkasjepunkt.

Det er naturlig avtrekk med utkast ut av vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2.  
Målingen er gjennomført i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.  
Det er målt 17 wt-% fuktighet.

### Konsekvens/tiltak

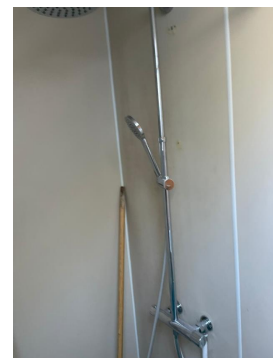
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i 2. etasje med belegg på gulv og baderomsplater på vegger.  
Himling av malte plater.  
Sluk med ukjent utførelse.  
Dusjhjørne og toalett.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling



# Tilstandsrapport

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje

## Vurdering av avvik:

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

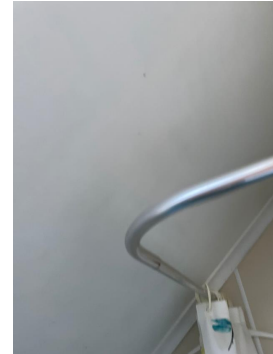
Det er montert takvindu i våtsonen til dusj.

Det er noe bruksslitasje på baderomsplatene.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må påregnes oppgraderinger på sikt.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv er sjekket for oppbrett, fall til sluk og generell slitasje. Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser. Det er tilstrekkelig fall til sluk.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Badet har eldre vinyl belegg som tettesjikt.

Dette er en akseptabel løsning, men alder tatt i betraktning bemerkes dette.

Sluk og tettesjikt, kontrollert for utførelse og avvik.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Porselen servant, speil med belysning over.

Undersøkt for slitasje og skader.

Det er noe bruksslitasje, som er i tråd med alder.



2. ETASJE > BAD

## TG 3 Ventilasjon

Rommet har ikke ventilering utover åpning av vindu.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2. Målingen er gjennomført i en tilstøtende vegg, mot en våtsone.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet med profilerte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.

Komfyr, kjøkeskap og oppvaskemaskin.

Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet fungerer med dette avviket men det må påregnes oppgradering på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 3** Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlaging.

**Vurdering av avvik:**

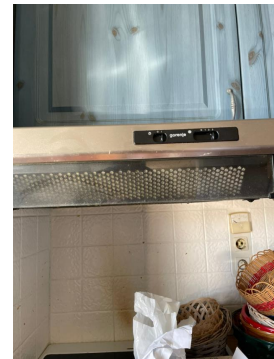
- Det er registrert avvik med avtrekk.

Når kjøkkenventilatoren ble satt på, trakk den ikke luft slik den skulle.

**Konsekvens/tiltak**

- Ventilatoren må skiftes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 1** Vannledninger

Boligen har rør-i-rør vannrør fra 2021.

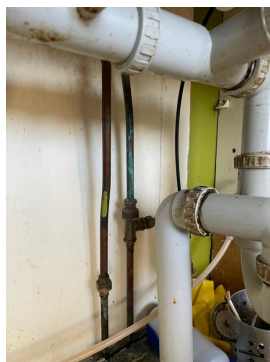
Kobberrør fra byggeår på kjøkken. Disse er klar for utskiftning.

Systemet er besiktiget i rørskap, og kontrollert for lekkasje, merking og slitasje.

Tilstandsgrad er basert på helhet

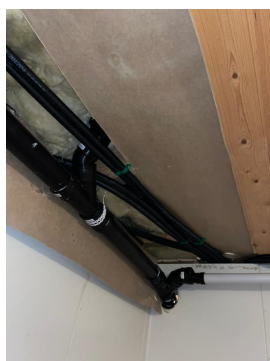


# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast fra 2021.  
Kontrollert for utførelse og lekkasje.  
Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder og opplysninger fra eier.



## TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft.  
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.  
Kontrollert funksjon og slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.  
Det er flere rom som mangler ventilering etter utbytte av vindu.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe i fra 2023, plassert i stue.  
Kontrollert for funksjon, slitasje og alder.

Årstill: 2023      Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter plassert på teknisk rom. Undersøkt for alder, plassering, avdrypp, fukt skjolder og elektrisk tilkobling.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG IU Andre installasjoner

I tilstandsrapporten bemerker det at boligen er utstyrt med både vannpumpe og vannfilter. Det bemerkes også at dette anlegget ikke er kontrollert da den bygningssakkyndige ikke besitter tilstrekkelig fagkunnskap om slike installasjoner. Det anbefales at en fagperson med kompetanse innen vannforsyningsanlegg gjennomfører en grundigere gjennomgang og vurdering av systemet for å sikre at det fungerer som forutsatt.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Nytt sikringsskap med automatsikring og overspenningsvern.

Anlegget er plassert i entre.

Resterende del av anlegget er fra byggeår.

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.  
**1974 Nytt sikringskap i 2021**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Hafs elektro**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja På deler av anlegget, sikringskap**

# Tilstandsrapport

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, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## 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, jmfør 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?

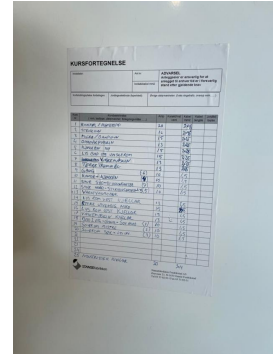
**Nei**

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 bør med jevne mellomrom ha en utvidet uavhengig kontroll**



## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

Røykvarsling og brannslukningsutstyr er undersøkt.  
Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

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



# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Antatt byggegrunn av fjell og faste masser.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Opprinnelig drenering fra byggeår.  
Kontrollert for synlig utførelse, opplysninger og avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Fuktsikring av muren bør etableres inkl. klemlist.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundament er ikke synlig for kontroll.

Grunnmur av støpt betongmur.

Vurdering basert på riss/sprekker, alder og avgitte opplysninger.



### TG 1 Forstøtningsmurer

Støpt forstøtningsmur ved trapp.  
Konstruksjonen er sjekket for skjevheter, setninger, sprekker, riss og sikkerhet.



### TG 2 Terrengforhold

Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

#### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Septiktank

Septiktank av betong.

Er kontrollert for dokumentasjon og alder.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## **Oljetank**

Det er opplyst om at det er nedgravd oljetank på eiendommen.  
Denne er tømt for innhold.  
Er kontrollert for dokumentasjon og alder.

### **Vurdering av avvik:**

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Tanken bør saneres.



# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

Bod

### Byggeår

### Kommentar

Eier er usikker på årstallet.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

### Beskrivelse

Ekstern bod oppført som trekonstruksjon med skiferstein på tak.

Boden står for nedfall.

## Fjøs



### Anvendelse

Dyrehold

### Byggeår

### Kommentar

Eier er usikker på byggeår.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

### Beskrivelse

Ekstern fjøs oppført som trekonstruksjon med stålplater på tak.

Boden står for nedfall.

# 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

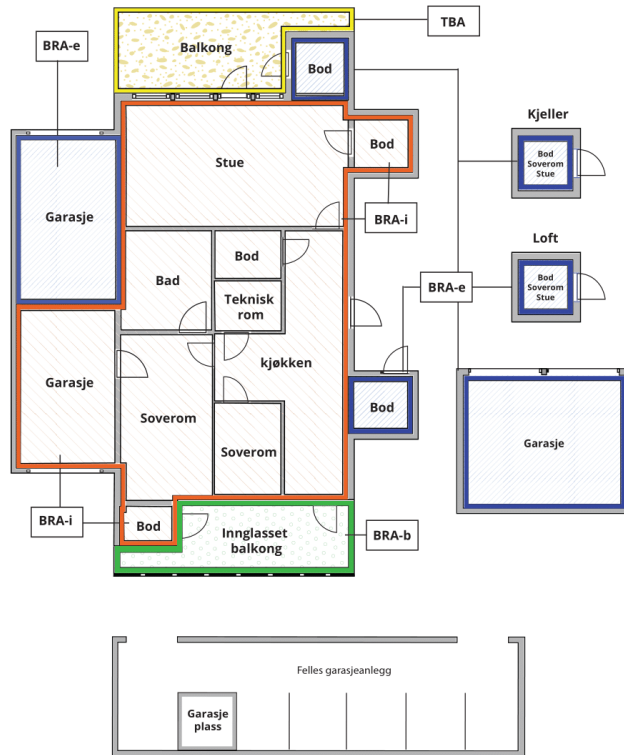
## Hva er måleverdig areal?

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)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 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.

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	106			106			106
2. etasje	78			78		7	85
Underetasje	99			99			99
<b>SUM</b>	<b>283</b>					<b>7</b>	<b>290</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>283</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré / gang m/trapp, Vaskerom , Bad , Hjemmekontor , Kjøkken , Stue		
2. etasje	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Underetasje	Entré , Annet rom med sluk , Gang , Kott , Bad , Annet , Kjellerstue , Teknisk rom , Verksted		

## Kommentar

Total innvendig areal er oppmålt under befaring.  
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

### Underetasje

Entre: 5,1  
Annet rom med sluk: 8,3  
Gang: 14,1  
Kott: 1,8  
Bad: 4,9  
Bod: 10,3  
Kjellerstue: 16,5  
Teknisk rom: 9,0  
Verksted: 21,2

### 1. etasje

Entre m/trapp: 17,1  
Vaskerom: 4,9  
Bad: 11,5  
Kontor: 12,0  
Kjøkken: 14,8  
Stue: 36,7

### 2 etasje

Gang: 13,9  
Soverom 1: 17,9  
Soverom 2: 8,2  
Soverom 3: 9,5  
Soverom 4: 8,7  
Soverom 5: 16,7  
Bad: 3,7

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Det foreligger tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se modernisering og egenerklæring.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

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		11		11	
<b>SUM</b>		<b>11</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Fjøs

### Ny arealstandard

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		44		44	
<b>SUM</b>		<b>44</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Fjøs	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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)
<b>Enebolig</b>	254	29
<b>Bod</b>	0	11
<b>Fjøs</b>	0	44

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2024	Espen Rikstad	Takstingeniør
	Egil Ravnøy Kleppe	Kunde
	Silje Kleppe	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4636 SOLUND	15	25		0	1248.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Solnesvegen 81

### Hjemmelshaver

Kleppe Egil Ravnøy, Kleppe Silje Ravnøy

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til med sjøutsikt. Det er spredt bebyggelse i nærområdet.  
Kort avstand til lokalt sentrum på Hardbakke hvor det er butikk, skole, barnehage og ulike arbeidsplasser.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig og privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra lokalt vann i området.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til sjø.

### Regulering

Eiendommen ligger i landlig området med spredt boligbebyggelse og næringsbygg.

### Om tomten

Tomten er plassert i lett skrående terreng, opparbeidet med ankomst vei, plen og beplantning.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2020

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.09.2024	Mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	01.10.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	01.10.2024	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	01.10.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	18.05.2022	Gjelder deler av anlegget	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	01.10.2024	Mottatt	Gjennomgått	2	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SH1272>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon