

# Tilstandsrapport



Enebolig



Bergevegen 9, 4110 FORSAND



SANDNES kommune



gnr. 237, bnr. 153

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m<sup>2</sup> BRA-i: 254 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.03.2024

Rapportdato: 26.03.2024

Oppdragsnr.: 16557-1419

Referansenummer: PW6915

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Åge Maribu

Vår ref: Bjørn Åge Maribu



Takstnett



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.

## TAKST TEAM AS

### LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 35 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.



Rapportansvarlig

Bjørn Åge Maribu

Uavhengig Takstingeniør

bam@takst-team.no

901 15 034



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. 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.

## 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 • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven 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 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

Enebolig fra 1999 med hoved- og underetasje. I tillegg er det to garasjer/uthus på eiendommen.

Boligen er tilnærmet original fra byggeår. Den er normalt godt vedlikeholdt, men noe manglende utvendig overflatebehandling i senere tid. Noen avvik er påpekt, noe på grunn av alderen på de originale konstruksjonene, og noe på registrerte avvik.

## Enebolig - Byggeår: 1999

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Noe mose registrert, bør fjernes.

Tarener og nedløp i plast. Vinkelrenner i plastisolbelagt stål.

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

Kledningen trenger overflatebehandling.

Takkonstruksjonen har W- og A-takstoler i tre.

Bygningen har lakkerte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt kjellerdør i tre og malte balkongdører i tre.

Utgang til terrasse fra stue og fra hovedsoverom.

Entre-, bi-inngang- og terrassetrapper i tre.

Kjellertrapp i betong.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av fliser. Veggene har tapet.

Innvendige tak har trepanel.

Betonggulv mot grunnen.

Enkel nivellering er foretatt med linjelaser i kjellerstue og kontor/hobbyrom. Det ble registrert høydeforskjell på 8-10 mm gjennom hele rom.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Enkel nivellering er utført med linjelaser i stue og kjøkken. Det ble registrert høydeforskjell på 6-7 mm gjennom hele rom.

Det har vært foretatt tiltak mot radon basert på tidligere radonmålinger. Eventuelle målinger etter at punktavsug ble montert er ikke kjent.

Boligen har elementpipe.

Gulvet er av betong og har beleg. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble registrert 16,7 % fukt i bunnsvill.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

I bod med sluk er det ikke etablert

membran/belegg. Rommet er i bruk som bod, i tillegg er det montert bereder og stålvaske i rommet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad fra byggeår, fliser på gulv, sokkelflis og tapet på vegger. Innvendig tak med himlingsplater.

Ut fra at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen og det er uegnede materialer i våtsoner på vegger, anbefales våtrommet renover.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3 mm.

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom/bi-inngang:

Vaskerom fra byggeår, vinylbelegg på gulv, tapet på vegger. Innvendig tak med himlingsplater.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 12 mm.

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad m/sluk:

Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet er bygget iht. forskrift fra før 1997. Det er med fliser på gulv, vegger med sokkelflis og tapet. Innvendig tak er med trepanel.

Rommet har vært i daglig bruk inntil den senere tid. Ut fra at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen og det er uegnede materialer i våtsoner på vegger, anbefales våtrommet renover.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

[Gå til side](#)

## SPECIALROM

Kjølerom med vinylbelegg på gulv, vegger og innvendig tak med granpanel. Det opplyses at det er lang tid siden rommet var i bruk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap er plassert i lagerrom/bod i kjeller og er med automatsikringer. Da dette er et bo, er spsm. som skulle vært rettet til eier besvart med ukjent. Brannslukningsapparat i kjeller og i 1. etasje.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1999. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer er av naturstein. Tomten ligger i lett skrånende terreng. Det kommer ikke frem at det er skred- og flomfare på kommune kart. Utvendige vannledninger og avløpsrør er av plast, fra 1998. Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Da garasjen er omsøkt i 1998 mangler det ferdigattest for garasjen. Kommunen bør kontaktes for å be om ferdigattest.

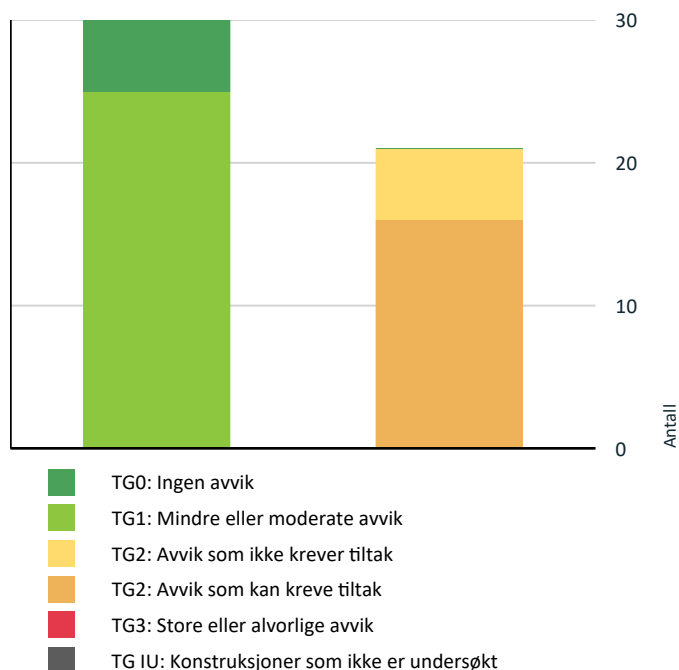
### Garasje

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

Da garasjen er omsøkt i 2005 mangler det ferdigattest for garasjen. Kommunen bør kontaktes for å be om ferdigattest. Avvik fra tegning gjelder port. Tegning er med 2 doble labankdører. Garasjen er bygget med 1 leddport.

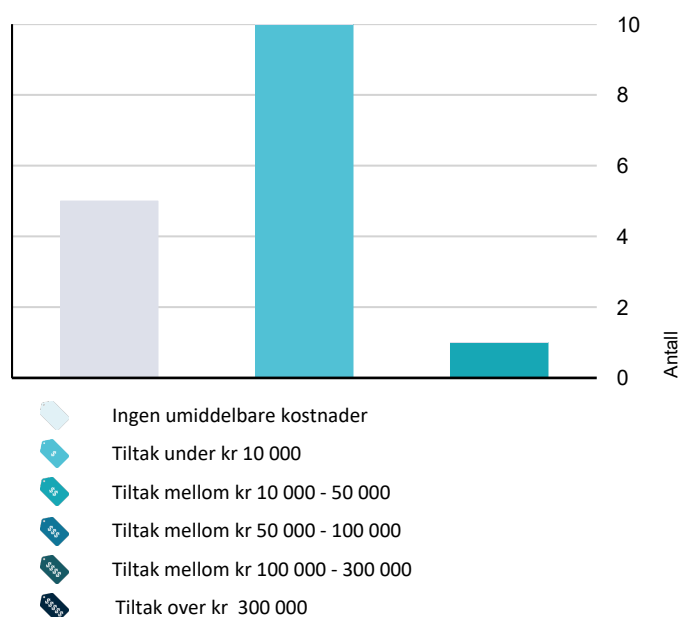
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

### Tilleggsbygg:

Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

### Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad m/sluk > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad m/sluk > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1999

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

**Anvendelse**  
Helårsbolig.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. Vinkelrenner i plastisolbelagt stål.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Krav til snøfangere kom i 1947-forskriften, for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere, før i 2010-forskriften.

**Konsekvens/tiltak**

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

### ! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen trenger overflatebehandling.

### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har W- og A- takstoler i tre.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

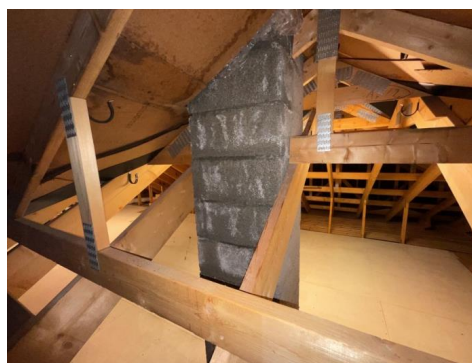
Det registreres saltutslag og forhøyet fuktverdi på pipe på lagerloft.

**Konsekvens/tiltak**

- Påviste skader må utbedres.

Lekkasje ved pipe må tettes. Råte vil ellers kunne oppstå ved gjennomføringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Kalkutslag og forhøyet fuktverdi på pipe.



### ! TG 1 Vinduer

Bygningen har lakkerte trevinduer med 2-lags glass.

### ! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt kjellerdør i tre og malte balkongdører i tre.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Terrassedør fra hovedsoverom henger i karm. Det registreres råte i sidelist på kjellerdør.

**Konsekvens/tiltak**

- Dører må justeres.

# Tilstandsrapport

Sidelist må skiftes, bør ikke gå helt ned i betonggulv.



Registrert råte i sidelist kjellerdør.



Henger i terskel.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse fra stue og fra hovedsoverom.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## Utvendige trapper

Entre-, bi-inngang- og terrassetrapper i tre. Kjellertrapp i betong.

## INNENDIG

## Overflater

Innvendig er det gulv av fliser. Veggene har tapet. Innvendige tak har trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det registreres fuktsvelling i laminat i stue ved 45 gr hjørne ved terrassedør.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må vurdere utskiftinger ut fra egne ønsker.



Fuktskade i laminat i stue.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Betonggulv mot grunnen.

Enkel nivellering er foretatt med linjelaser i stue og kjøkken. Det ble registrert høydeforskjell på 8-10 mm gjennom hele rom.

## Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Enkel nivellering er utført med linjelaser i stue og kjøkken. Det ble registrert høydeforskjell på 6-7 mm gjennom hele rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres knirk i gulv i stue ca. 1,3 m inn fra dør til entre og mot åpning til kjøkken. Det registreres også knirk ca. midt i gulv i kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved eventuell renovering vil tiltak være naturlig.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



Knirk i gulv i stue mot åpning til kjøkken.



Knirk i gulv ca. midt i kjøkken.

## Radon

Det har vært foretatt tiltak mot radon basert på tidligere radonmålinger. Eventuelle målinger etter at punktavsug ble montert, er ikke kjent.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

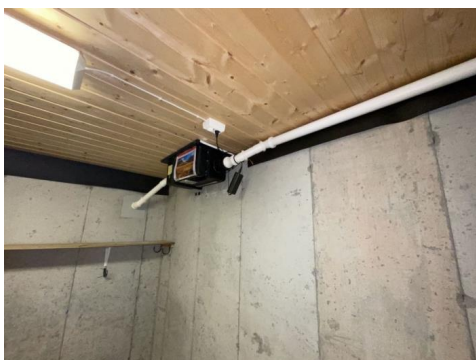
Eventuell dokumentasjon på radonmåling etter montert punktavsug er ikke kjent.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radonmåling bør utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Punktavsug.

## Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ildfast plate på gulvbelegg mangler.

## Rom Under Terreng

Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble registrert 16,7 % fukt i bunnsvill.

### Vurdering av avvik:

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

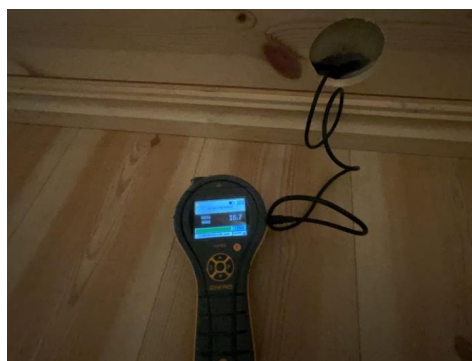
Det kan ses saltutslag helt nederst på grunnmur. Dette skyldes kapillærsug opp i grunnmur fra grunnen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da det kan ses saltutslag nederst i grunnmur, må det holdes oppsyn med påforede trevegger. I denne boligen er det brukt organisk tjæreapp på grunnmur og plastfolie i påforingsvegger. Dette medfører at eventuell fukt vil stenges inne av plastfolien. Ved større fuktkonsentrasjon, vil dette kunne føre til råte nederst i påforingsvegger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

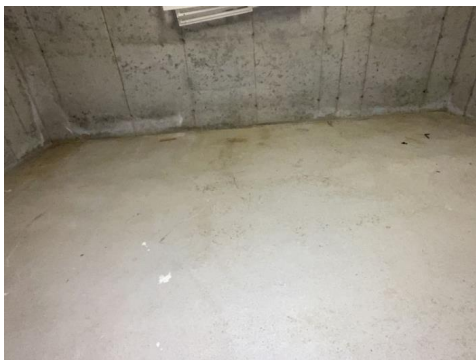


16,7 %.

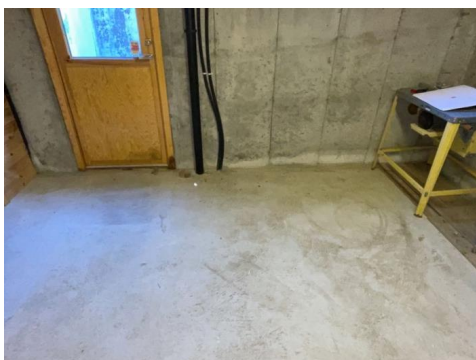
# Tilstandsrapport



Bilde fra bod med sluk. Saltrenner nederst på grunnmur.



Bilde fra bod mot vest. Saltrenner nederst.



Viser saltutslag nederst i grunnmur i bod/lager.

## ! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

## ! TG 2 Andre innvendige forhold

I bod med sluk er det ikke etablert membran/belegg. Rommet er i bruk som bod, i tillegg er det montert bereder og stålvaske i rommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

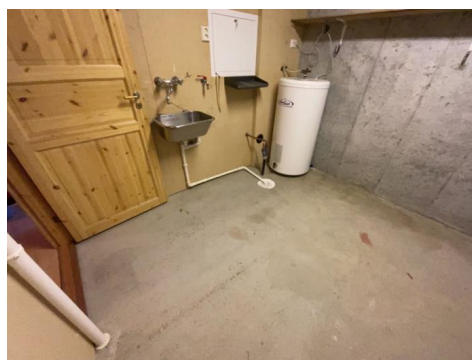
Det mangler fast forbindelse mellom bereder og sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres direkte forbindelse fra overtrykksventil på bereder til sluk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra byggeår, fliser på gulv, sokkelflis og tapet på vegger. Innvendig tak med himlingsplater.

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3 mm.

### 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

- Andre tiltak:

Det må etableres tett overgang ved terskel som er minst 25 mm høyere enn slukrist. Ved eventuell lekkasje i rommet kombinert med delvis tilstopping av sluk, vil vann kunne renne inn i tilstøtende rom og gjøre betydelig skade.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke synlig mansjett i sluket. Mansjett kan være vanskelig å se i denne type sluk. Klemring er ikke skrudd.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nærmere kontroll av sluk/klemring bør utføres. Om klemring løsner, vil det kunne føre til lekkasje.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold, hulltakingen er foretatt i soverom.



7,9 %.

## KJELLER > BAD M/SLUK

### Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet er bygget iht. forskrift fra før 1997. Det er fliser på gulv, vegger med sokkelflis og tapet. Innvendig tak har trepanel.

Rommet har vært i daglig bruk inntil den senere tid. Ut fra alder på tettesjikt, og det at overflater i våtsoner ikke er iht. dagens krav, bør våtrommet renoveres.

## KJELLER > BAD M/SLUK

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.



## KJELLER > BAD M/SLUK

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

### 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

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må etableres tett overgang ved terskel som er minst 25 mm høyere enn slukrist. Ved eventuell lekkasje i rommet kombinert med delvis tilstopping av sluk, vil vann kunne renne inn i tilstøtende rom og gjøre betydelig skade.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Membran løsner fra terskel.

**KJELLER > BAD M/SLUK**

## **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- 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.

Det er ikke etablert tetting rundt vegginnførte vannrør for dusj. Det er ikke synlig membran eller mansjett i sluket. Klemring er ikke skrudd.

### Konsekvens/tiltak

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

Nærmere kontroll av sluk/klemring bør utføres. Om klemring løsner, vil det kunne føre til lekkasje.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Det er ikke synlig membran/mansjett i sluket. Klemring er ikke skrudd.

**KJELLER > BAD M/SLUK**

## **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

**KJELLER > BAD M/SLUK**

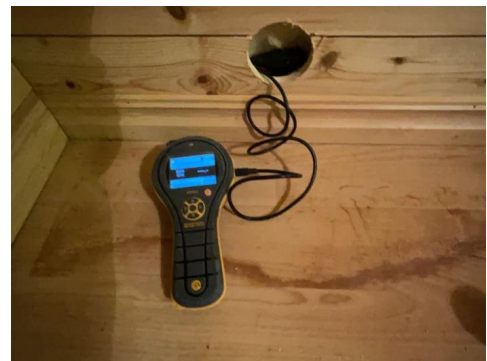
## **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

**KJELLER > BAD M/SLUK**

## **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold, hulltaking er foretatt i gang.



Mindre enn 8 %.

**1. ETASJE > VASKEROM/BIINNGANG**

## **Generell**

Vaskerom fra byggeår, vinylbelegg på gulv, tapet på vegger. Innvendig tak med himlingsplater.

**1. ETASJE > VASKEROM/BIINNGANG**

## **Overflater vegger og himling**

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM/BIINNGANG

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 12 mm.

## 1. ETASJE > VASKEROM/BIINNGANG

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > VASKEROM/BIINNGANG

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM/BIINNGANG

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > VASKEROM/BIINNGANG

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold, hulltaking er foretatt i soverom.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



Mindre hakk i laminat foran komfyr.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## SPESIALROM

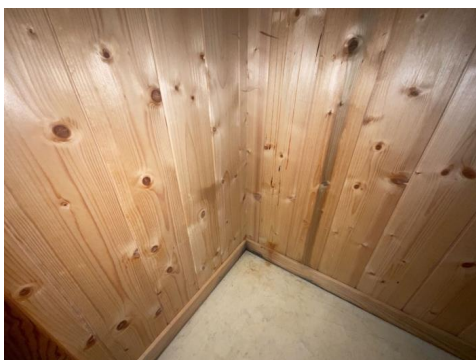
# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØLEROM

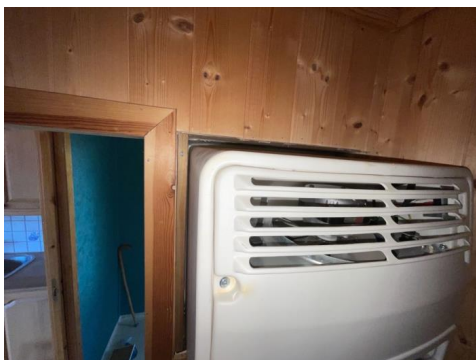
### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med vinylbelegg på gulv, vegger og innvendig tak med granpanel.

Det opplyses at det er lang tid siden rommet var i bruk.



Det ble søkt etter fukt uten å registrere unormale verdier. Usikkert hva som er årsak til fuktrenner.



Det mangler isolasjon i dyttespalte og belistning i kjølerom.

## 1. ETASJE > KJØLEROM

### ! TG 2 Teknisk anlegg

Kjølerom.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.
- Det er avvik:

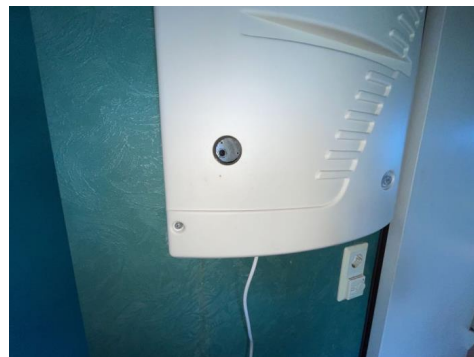
Kjøleaggregatet starter når kontakt settes i. Det er likevel ikke kjent hvilken stand aggregatet er i, da det er lenge siden det har vært i bruk. Bryter mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Aggregatet bør kontrolleres og bryter monteres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bryter mangler.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Rør for lekkasjevann må føres til sluk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Rør for lekkasjevann må føres til sluk.

### ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.

### ! TG 2 Varmesentral

# Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## 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.*

Sikringsskap er plassert i lagerrom/bod i kjeller og er med automatsikringer.

Da dette er et bo, er sprsm. som skulle vært rettet til eier besvart med ukjent.

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.  
**1999**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**

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?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. 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**
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 Da dette er et bo, og anlegget er 25 år gammelt, anbefales det en el-kontroll.**

## 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.*

Brannslukningsapparat i kjeller og i 1. etasje.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

# Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

### ! TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 1999.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler topplist på grunnmursplast.

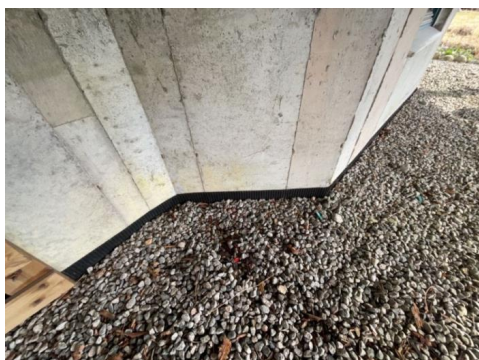
Det registreres saltutslag nederst på grunnmur i kjeller - skyldes mest sannsynlig kapillæroppsug i betong.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Topplst på grunnmursplast må monteres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Topplst på grunnmursplast mangler.

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### ! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

### ! TG 0 Terrengforhold

Tomten ligger i lett skrånende terreng. Det kommer ikke frem at det er skred- og flomfare på kommunekart.

### ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger og avløpsrør er av plast, fra 1998. Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje/lager plass til 1 bil.

### Byggeår

1999

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasje bygget på ringmur av betong. Betonggulv. Vegger i betong og trekonstruksjoner. Fasade med bordkledning. Tak i trekonstruksjoner som er tekket med betongtakstein.

Garasjen har normal slitasje generelt.  
Bedre lufting bør etableres.

Leddporten er låst ved befaring, den er derfor ikke testet. Leddporten trenger overflatebehandling.

## Garasje



### Anvendelse

Plass til 1 bil. Lager.

### Byggeår

2005

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasje/uthus bygget på ringmur av betong. Betonggulv. Vegger i trekonstruksjoner. Fasade med bordkledning. Tak i trekonstruksjoner som er tekket med betongtakstein. Leddport.

Garasjen har normal slitasje generelt. Leddporten trenger overflatebehandling.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

|                           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal        | BRA-i | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                                                                                                                                                            |
| Eksternt bruksareal       | BRA-e | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong mv     | BRA-b | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong                                                                                                                |
| Terrasse- og balkongareal | TBA   | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.                |



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



## 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.

## 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.

## 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.

## 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?](#)

# 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      | 131                           |                             |                            | 131 | 59                              |                             | 131             |
| Kjeller        | 123                           |                             |                            | 123 |                                 |                             | 123             |
| Loft           |                               |                             |                            |     |                                 | 35                          | 35              |
| <b>SUM</b>     | <b>254</b>                    |                             |                            |     | <b>59</b>                       | <b>35</b>                   | <b>289</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>254</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Entré , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Kjøkken , Vaskerom/biinnngang, Kjølerom |                             |                            |
| Kjeller   | Gang , Kjellerstue , Kontor/hobbyrom, Bod /lager, Bod 3, Bad m/sluk, Bod 3                   |                             |                            |
| Loft      | Lagerloft                                                                                    |                             |                            |

### Kommentar

TBA er terrasse 1. etasje.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### 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:* Vinduene i innredede rom i kjeller gir for liten lystilgang og og innehar ikke mål som tilfredsstillende godkjent rømningsvei.

## Garasje

### 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) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje         |                               | 23                          |                           | 23  |                                 |                             | 23              |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>23</b>                   |                           |     |                                 |                             | <b>23</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>23</b>                     |                             |                           |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Da garasjen er omsøkt i 1998 mangler det ferdigattest for garasjen. Kommunen bør kontaktes for å be om ferdigattest.

### 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:*

## Garasje

### 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) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje         |                               | 20                          |                           | 20  |                                 |                             | 20              |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>20</b>                   |                           |     |                                 |                             | <b>20</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>20</b>                     |                             |                           |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

Da garasjen er omsøkt i 2005 mangler det ferdigattest for garasjen. Kommunen bør kontaktes for å be om ferdigattest.  
Avvik fra tegning gjelder port. Tegning er med 2 doble labankdører. Garasjen er bygget med 1 leddport.

#### 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) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 207        | 47         |
| Garasje  | 0          | 23         |
| Garasje  | 0          | 20         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 24.3.2024 | Bjørn Åge Maribu | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune                              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------------------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 1108 SANDNES                         | 237  | 153  |      | 0    | 1272.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Bergevegen 9       |      |      |      |      |                       |                            |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Hagelin Kåre |      |      |      |      |                       |                            |            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Forsand

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 200 000  | 1998 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                 | Dato       | Kommentar                                                                                                                                                    | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring               | 18.03.2024 | Da dette er et bo er egenerklæring utfylt av kontaktperson. Det forventes ikke at kontaktperson som ikke har bodd i boligen har inngående kjennskap til den. | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Tegninger                   | 12.05.1998 |                                                                                                                                                              | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt.     | 12.05.1998 |                                                                                                                                                              | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Tegninger garasje ved bolig | 12.11.1998 |                                                                                                                                                              | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Tegninger garasje/uthus     | 12.11.2004 |                                                                                                                                                              | Gjennomgått | 1     | 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.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 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 funksjonsprøving 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 fukttinnhold 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 areale 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/PW6915>

## 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