

Rapportutkast

Tilstandsrapport



Enebolig



Moteidet 11, 5305 FLORVÅG



ASKØY kommune



gnr. 6, bnr. 780

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 02.05.2025

Rapportdato: 03.05.2025

Oppdragsnr.: 22128-1011

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

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

Utkast

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 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 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.

! 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 strakstiltak 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.

	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 over to plan med terrasse, balkong og parkeringsplass. Boligen har blitt oppgradert de siste årene. Dette er ikke fullført. Deler av boligen har bruksslitasje og noe etterslep av vedlikehold. Uteområdet er delvis opparbeidet med plen, grus, bed, mur og tilkomstvei

Bygningen har støpt gulv på fast masser, yttervegg i bindingsverk med liggende og stående kledning. Saltak/Flattak/Mansardtak/Valmtak tekket med takstein.

Boligen er oppført i 1978, oppgradert i etter tid og de tiders byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Taktekkingen består av betongtakstein fra bygge år og har tilstrekkelig fall.

Overganger ser stabile ut.

Det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.

Pipe over tak med beslag.

Takrenne og nedløp av plast fra byggeår med nedløp til terreng

Det er bindingsverk konstruksjon med liggende og stående trekledning.

Deler av kledningene er under renovering.

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

Takkonstruksjonen består av w-takstol og kaldtloft. Det er undertak av plater.

Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.

Takgjennomføringer sjekket for fuktskjold og andre avvik.

Vinduer med isolert 2 og 3-lagsglass.

Glass og karmen er undersøkt.

Beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør og balkong dør med glassfelt.

Karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Dører er av varierende alder.

Balkong i trekonstruksjon med tilkomst fra 1 etasje.

Balkong er kontrollert for generell slitasje og sikring.

Utvendig støpt trapp er testet og kontrollert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig gulv med ulike overflater, laminat og parkett.

Vegger og himling av malte plater

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

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontal avvik målt med laser.

Det er målt >24 mm.

Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik

Eiendommen ligger i område med høy 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, pusset og malt.

Boligen har frittstående rentbrennende peisovn montert i stue.

Rom under terreng brukt som sovealkove, bad, hall og vaskerom.

Gulv med laminat og fliser.

Vegger av malte plater og baderomsplater.

Himling utført i malte plater..

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

Innvendig trapp er testet og kontrollert.

Det er en heltre trapp med noe mangler.

Innvendig malte fyllingsdører..

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Dører med noe bruksslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje med fliser på gulv og vegger.

Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.

Det er varme i gulv, dusjhjørne og veggengttoalett.

Vegger og himling er sjekket for sprekk i fuger, bom i fliser, utførelse og generell slitasje

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

Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.

Sluk og tettesjikt, kontrollert for utførelse og alder.

Benkeskap med nedfelt porselen servant, speil med belysning over.

Mekanisk avtrekk og tilfredsstillende løsning for tilluft.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Bad i underetasje med fliser på gulv og baderomsplater på vegger.

Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.

Det er varme i gulv, dusjhjørne og toalett.

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje

Tilstandsgrad basert på helhet.

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

Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.

Sluk og tettesjikt, kontrollert for utførelse og alder.

Benkeskap med nedfelt porselen servant, speil med belysning over.

Badet har mekanisk avtrekk og tilfredsstillende løsning for tilluft.

Det er gjennomført fuktmåling ved bruk av Protimeter MMS2.

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

Vaskerom i underetasje med fliser på gulv og malte plater på vegger.

Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.

Det er varme i gulv, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje

Tilstandsgrad basert på helhet.

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

Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.

Sluk og tettesjikt, kontrollert for utførelse og alder.

Innredning med benkeplate med nedfelt stål servant, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Kontrollert for slitasje og mangler.

Beskrivelse av eiendommen

Det er mekanisk avtrekk og tilfredsstillende løsning for tilluft. Ventilasjon på vaskerommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.
Det er målt 18 wt-% fuktighet. Dette resultatet er i øvre sjikt for fuktmåling uten avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1. etasje med profilerte fronter fra 2008.
Heltre benkeplate med nedfelt stålvaske.
Induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap/frys og oppvaskemaskin.
Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruks slitasje
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlaging.
Det var ikke strøm på bygget på befaringdag. Fikk derfor ikke kontrollert ventilatoren.

Kjøkken i underetasjen med glatte fronter.
Laminat benkeplate.
Kjøøl/fryseskap.
Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruks slitasje
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlaging.
Det var ikke strøm på bygget på befaringdag. Fikk derfor ikke kontrollert ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør vannrør fra byggeår.
Systemet er besiktiget i rørskap, og kontrollert for lekkasje, merking og slitasje.
Avløpsrør av plast, kontrollert for utførelse og lekkasje.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er etablert ventiler i vegg og vindu.

Luft-til-luft varmepumpe fra 2012, plassert i hall.
Anlegget var ikke i drift på befaringdag.
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter plassert på vaskerom.
Det er elektriske anlegget er demontert.
Røykvarsling og brannslukningsutstyr er montert.
Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av antatt fjell og faste masser.
Opprinnelig drenering fra byggeår.
Kontrollert for synlig utførelse, opplysninger og alder.
Fundament er ikke synlig for kontroll.
Grunnmur av lettklinkerblokker.
Vurdering basert på riss/sprekker, alder og avgitte opplysninger.
Forstøtningsmur mot parkeringsplass og terreng.
Konstruksjonen er sjekket for skjevheter, setninger, sprekker, riss og sikkerhet.

Boligen er plassert i skrående terreng.

Boligen har offentlig og privat tilkobling av vannledning.
Avløp til privat septriktank med pumpe og overløp til offentlig avløpsnett.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.
Septiktank av betong, innvendig behandlet i 2021 og med overløp til kommunalt avløpsnett.
Tanken deles med nabo.
Er kontrollert for dokumentasjon og alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

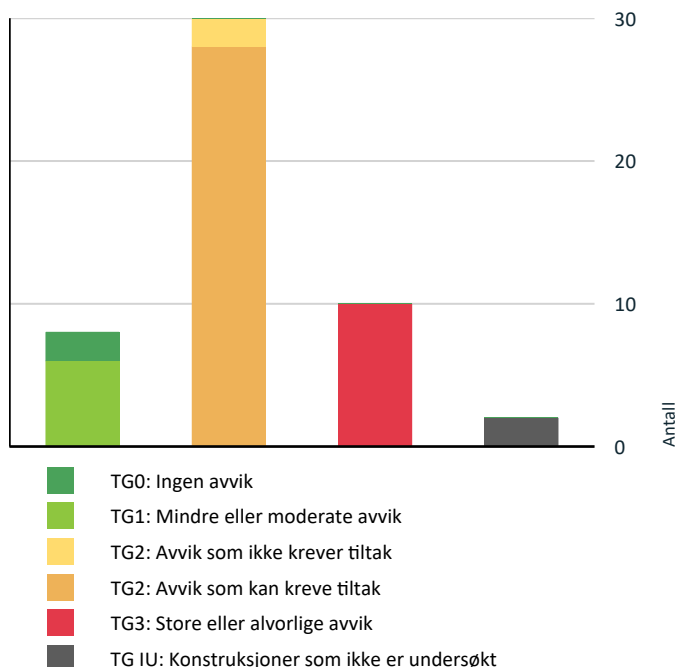
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke mottatt

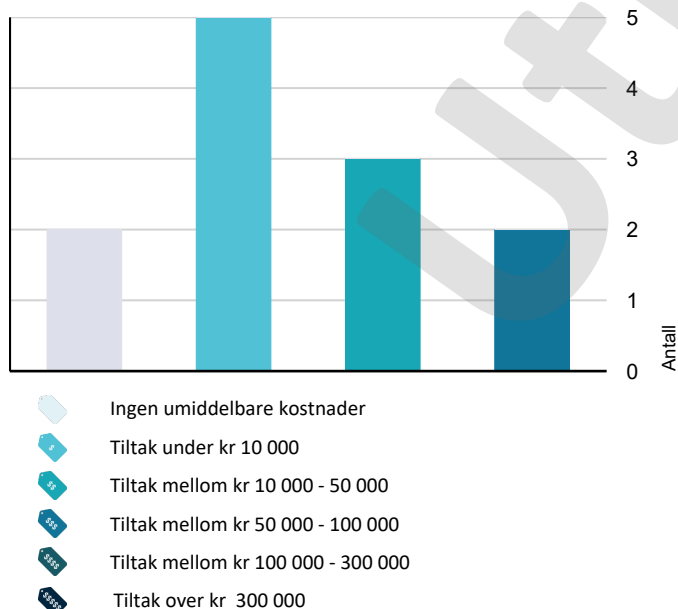
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Takstraporten 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 > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Beboelse

Standard
Enebolig fra 1978 med noe oppgradert standard etter oppføring.

Vedlikehold
Fremstår med noe etterslep på vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Vinduer i stue
2023	Modernisering	Etterisolert og ny kledning, nordvegg.
2021	Modernisering	Septiktank innvendig behandlet og ny pumpe.
2013	Modernisering	Bad i underetasje
2011	Modernisering	Vaskerom
2008	Modernisering	Kjøkken Bad 1. etasje

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde og fra innvendig loftsetasje.
Taktekkingen består av betongtakstein fra bygge år og har tilstrekkelig fall.

Overganger ser stabile ut.

Det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Nedløp og beslag

Pipe over tak med beslag.

Takrenne og nedløp av plast fra byggeår med nedløp til terreng

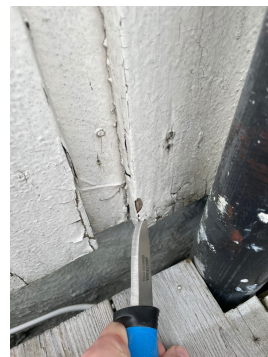
Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Det er bindingsverk konstruksjon med liggende og stående trekledning. Deler av kledninger er under renovering. Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Deler av yttervegg mangler kledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det må monteres kledning, hvor dette mangler.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av w-takstol og kaldtloft. Det er undertak av plater.

Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.

Takgjennomføringer sjekket for fuktskjold og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Vinduer

Vinduer med isolert 2 og 3-lagsglass.
Glass og kårmer er undersøkt.
Beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

! TG 3 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør og balkong dør med glassfelt.
Karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.
Dører er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i trekonstruksjon med tilkomst fra 1 etasje.
Balkong er kontrollert for generell slitasje og sikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det må monteres rekkverk, hvor dette mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig støpt trapp er testet og kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig gulv med ulike overflater, laminat og parkett.

Vegger og himling av malte plater

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avviket.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontal avvik målt med laser.

Det er målt >24 mm.

Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Tilstandsrapport



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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe, pusset og malt.

Boligen har frittstående rentbrennende peisovn montert i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Røykrør fra peisovn er koblet fra pipe.

Konsekvens/tiltak

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

Røykrør må kobles på pipe før peisovn brukes.



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

! TG 3 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng brukt som sovealkove, bad, hall og vaskerom.

Gulv med laminat og fliser.

Vegger av malte plater og baderomsplater.

Himling utført i malte plater..

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

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er målt 21 wt-% fuktighet i trekonstruksjonen mot bakvegg.

Konsekvens/tiltak

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

Prisestimat gjelder videre undersøkelser

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp er testet og kontrollert.

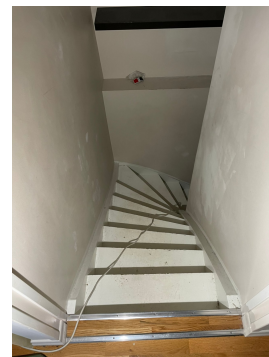
Det er en heltre trapp med noe mangler.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig malte fyllingsdører..

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Dører med noe bruksslitasje.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje med fliser på gulv og vegger.

Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.

Det er varme i gulv, dusjhjørne og vegghengttoalett.

Årshall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for sprekk i fuger, bom i fliser, utførelse og generell slitasje

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

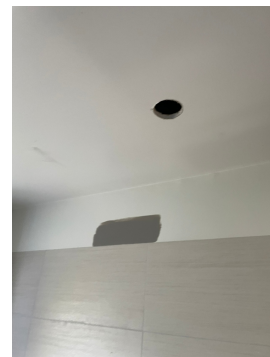
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Det er tatt hulltaking for downlights i himling. De er ikke montert utstyr i himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

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

Årstall: 2013 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.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og tettesjikt, kontrollert for utførelse og alder.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er skruehull i våtsonen etter tidligere innredning.
Hullene er fylt med silikon, dette er en midlertidig løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler jevnlig tilsyn, det må påregnes oppgradering på sikt.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt porselen servant, speil med belysning over.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler jevnlig tilsyn



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilfredsstillende løsning for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje med fliser på gulv og baderomsplater på vegger.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Det er varme i gulv, dusjhjørne og toalett.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje
Tilstandsgrad basert på helhet.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje.

Det mangler elastisk fuge i bunn mellom monterinsskinne og baderomsplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger.



Tilstandsrapport

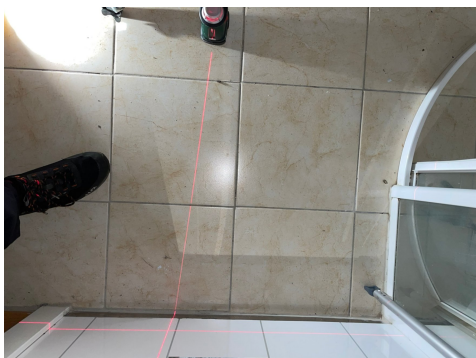


UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

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

Årstall: 2008 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og tettesjikt, kontrollert for utførelse og alder.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

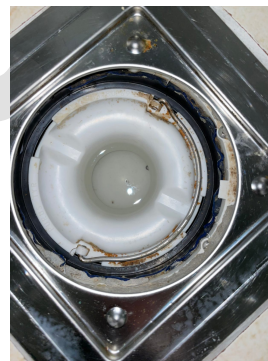
Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt porselen servant, speil med belysning over.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler jevnlig tilsyn.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk og tilfredsstillende løsning for tilluft.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er målt 21 wt-% fuktighet. Dette resultatet er i øvre sjikt for fuktmåling uten avvik.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasje med fliser på gulv og malte plater på vegger. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Det er varme i gulv, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje
Tilstandsgrad basert på helhet.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler lokal utbedring.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Sluk er plassert under utslagsvask og fall til sluk sjekket med laser.
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må lages tilstrekkelig fall mot sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og tettesjikt, kontrollert for utførelse og alder.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med benkeplate med nedfelt stål servant, opplegg for
vaskemaskin og tørketrommel.
Kontrollert for slitasje og mangler.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk og tilfredsstillende løsning for tilluft.
Ventilasjon på vaskerommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Det er målt 18 wt-% fuktighet. Dette resultatet er i øvre sjikt for fuktmåling uten avvik.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 1. etasje med profilerte fronter fra 2008.

Heltre benkeplate med nedfelt stålvaske.

Induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap/frys og oppvaskemaskin.

Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruks slitasje

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

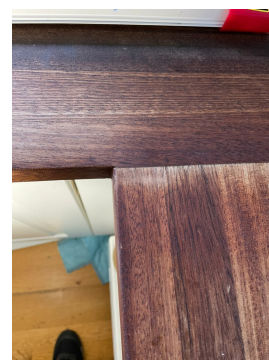
Det er noe bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG IU Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlaging.
Det var ikke strøm på bygget på befaringsdag. Fikk derfor ikke kontrollert ventilatoren.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i underetasjen med glatte fronter.
Laminat benkeplate.
Kjøøl/fryseskap.
Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruks slitasje

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler flere vesentlige deler for å få et fungerende kjøkken.
Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger.



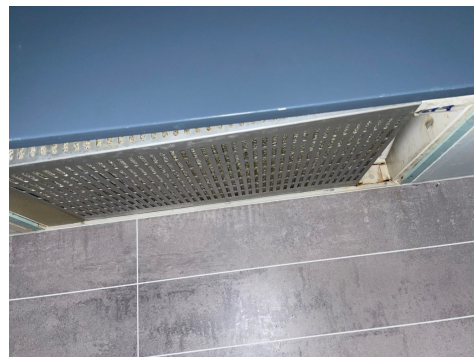
Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG IU Avtrekk

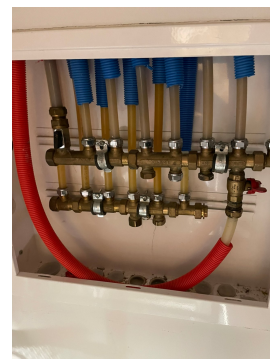
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlaging.
Det var ikke strøm på bygget på befaringsdag. Fikk derfor ikke kontrollert ventilatoren.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør vannrør fra byggeår.
Systemet er besiktiget i rørskap, og kontrollert for lekkasje, merking og slitasje.



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, kontrollert for utførelse og lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

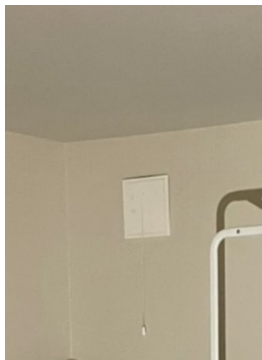
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er etablert ventiler i vegg og vindu.



! TG 2 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe fra 2012, plassert i hall.
Anlegget var ikke i drift på befaringsdag.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



! TG 2 Varmtvannstank

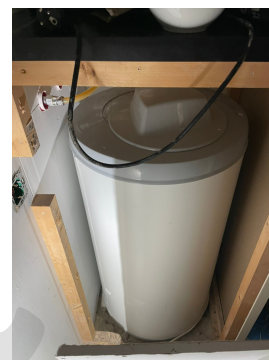
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det er elektriske anlegget er demontert.

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.
1978 Det elektriske anlegget er demontert.
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

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

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?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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 Anlegget må settes i stand igjen av et godkjent installasjonsvirksomhet.

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.

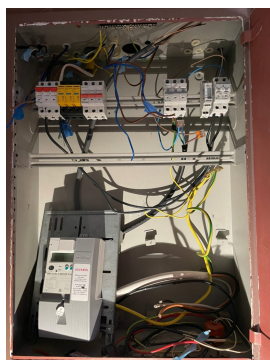
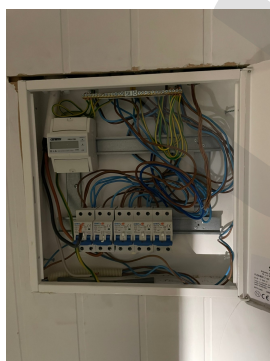
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsling og brannslukningsutstyr er montert.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn av antatt 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 alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundament er ikke synlig for kontroll.
Grunnmur av lettklinkerblokker.
Vurdering basert på riss/sprekker, alder og avgitte opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur mot parkeringsplass og terreng.
Konstruksjonen er sjekket for skjevheter, setninger, sprekker, riss og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrengforhold

Boligen er plassert i skrående terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler jevnlig tilsyn

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har offentlig og privat tilkobling av vannledning.
Avløp til privat septriktank med pumpe og overløp til offentlig avløpsnett.
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.

TG 2 Septiktank

Septiktank av betong, innvendig behandlet i 2021 og med overløpt til kommunalt avløpsnett.
Tanken deles med nabo.
Er kontrollert for dokumentasjon og alder.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

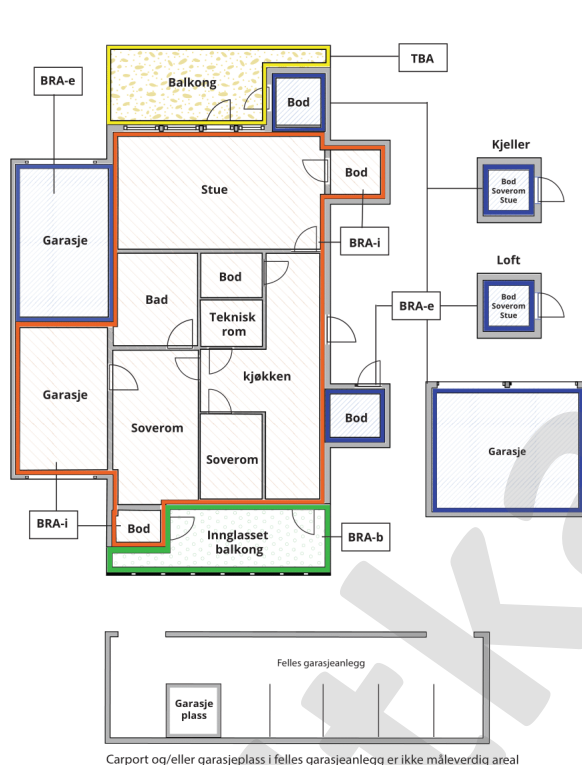
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	90	12		102	30
Underetasje	73			73	
SUM	163	12			30
SUM BRA	175				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad	Bod	
Underetasje	Gang, Kjøkken, Bad, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom		

Kommentar

Total innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

Underetasje

Hall m/trapp: 4,5

Kjøkken: 6,6

Bad: 4,7

Stue m/sovealkove: 24,6

Soverom 1: 8,7

Soverom 2: 8,7

Vaskerom: 6,6

1. etasje

Entre: 2,2

Gang: 5,9

Trapperom: 2,5

Kjøkken: 9,4

Spisestue: 11,3

Stue: 25,4

Kontor: 7,1

Soverom 3: 12,3

Bad: 10,1

Eksternt bod: 12,0

Balkong: 30,2

Balkong arealet er samlet mål

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:

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	163	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2025	Espen Rikstad	Takstingeniør
08.5.2024	Espen Rikstad Kristian Hendriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	6	780		0	700.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Moteidet 11

Hjemmelshaver

Dalseghagen Jeanette, Henriksen Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse og noe næring.
Boligen har utsikt mot Byfjorden

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i område med boligbebyggelse og noe næring.

Om tomten

Tomten er plassert i skrående terreng, opparbeidet med ankomst vei, terrasse og parkeringsplass.

Siste hjemmelsovergang

År
2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.05.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	08.05.2024	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	08.05.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2024	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 innsiden 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.
- **Fuktsøk:** 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 fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/OW1734>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon