

# Tilstandsrapport

📍 Parkvegen 58, 4365 NÆRBØ

📖 HÅ kommune

# gnr. 20, bnr. 306

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m<sup>2</sup> BRA-i: 184 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.02.2025

Rapportdato: 18.03.2025

Oppdragsnr.: 11348-1945

Referansennummer: GX3288

Autorisert foretak: A-TAX AS

Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland

Vår ref: 20252794



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.



Rapportansvarlig

Torbjørn Madland

Uavhengig Takstingeniør

tm@a-tax.no

414 50 862



# 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
- løsløse 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1977 som i hovedsak er som fra byggeåret, men oppgradert i enkelte overflater i senere tid. Det er blant annet satt inn ny kjøkkeninnredning i 2000, oppgradert bad i 1.etasje i 2008 samt skiftet enkelte vinduer i 2025.

Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsmerknings som har grunnlag i alder, slitasje, konstruksjon/utførelse og skader.

Boligen er imidlertid blitt noen år, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selger ifm. selgers egenerklæring.

## Enebolig - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående og liggende trepaneler.

Takkonstruksjon i tre, besiktiget fra loftstige da loftet mangler gangbart gulv..revinduer med 2-lags glass.

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Balkong og terrassegulv i tre, med rekkverk i tre.

Utvendige betongtrapper til kjeller og inngangsparti.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med parkett, fliser og tepper på gulv.

Trepaneler, tapet og panelplater p vegger.

Himlingsplater og trepaneler i tak.

Stedstøpt gulv mot grunn og etasjeskiller i tre.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.

Innvendig har boligen finèrdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad kjeller

Bad fra 1992 ifølge eiers egenerklæring, vurdert iht. byggeforskrifter fra før 1997.

Rommet har belegg på gulv samt på vegger i dusjnise.

Våtromstapet på resterende vegger.

Rommet har toalett, servant og dusjvegg i plast.

Naturlig ventilasjon.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. byggeforskrifter fra før 1997.

Rommet har malte murvegger samt trepaneler på vegger.

Utlagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon.

Bad 1. etasje

Bad fra 2008 ifølge eiers egenerklæring, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Flislagte vegger og himlingsplater i tak.

Flislagt gulv.

Plastsluk i gulv med synlig membranmansjett over klemring.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Naturlig ventilering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter samt benkeplater i laminert spon.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeåret.

Boligen har røykvarslere og håndholdt sløkkingsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.

Drenering fra byggeåret.

Bygningen har grunnmur i betongblokker.

Eiendommen er etablert i tilnærmet flatt terreng, opparbeidet med gruset innkjørsel og parkering samt hage og terrasser omliggende boligen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Hå Kommune.

Nedgravd oljetank i stål.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

1. etasje: Det er inntegnet lettvegg mellom vindfang og gang som i dag er fjernet slik at det ble en større entre/gang samt det er inntegnet en lettvegg mellom kjøkken og spisestue som i dag er fjernet.

### Garasje

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

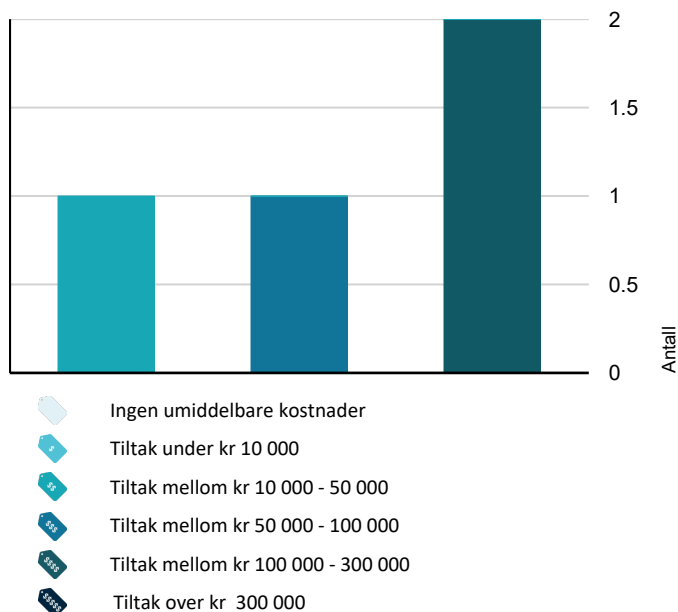
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1977

### Kommentar

Byggeår satt med utgangspunkt i midlertidig brukstillatelse datert 30.03.1977.

### Anvendelse

Helårsbolig.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein, besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Det er registrert enkelte knekte taksteiner ved sløys/møtepunkt mellom 2 takflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret.

#### 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 anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsel foregår vintertid.



Det er ikke montert snøfangere på tak over inngangsparti.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående og liggende trepaneler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilrettelagt med åpning i nedre del av kledning for å sikre luftgjennomstrømming bak kledning.

Utvendig kledning fra byggeåret, med tegn til noe vær og aldringsslitasje på de mest utsatte steder.

Sprekker i kledningbord på vegg ved terrasse.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør tilrettelegges med luftespalte i nedre kant av kledning slik at det sikres tilstrekkelig utlufting/luftgjennomstrømming bak kledning.

Utvendig kledning må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

Sprukket kledningbord ved terrasse bør skiftes.



Det er ikke etablert åpning/luftespalte i nedre kant av kledning.



# Tilstandsrapport



Tegn til noe vær og aldringsslitasje i kledning.



Sprukket kledningsbord på vegg ved terrasse.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon i tre, besiktiget fra loftstige da loftet mangler gangbart gulv.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

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

Vinduer av varierende alder, enkelte fra byggeåret og er passert halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom vinduer og karm.

Tegn til vær og aldringsslitasje i utvendige karmen og glasslister.

Påregnelig normalt når vinduene har blitt noen år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendige overflater til vinduer bør jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

## TG 2 Dører

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører er forbigått halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom dørbord og karm.

Kjellerdør er fra byggeåret, innadslående og har ikke pakning mellom dørbord og karm. Det er påregnelig med noe trekk rundt døren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdører må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.



Innadslående kjellerdør, uten pakning.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og terrassegulv i tre, med rekkverk i tre.

### Vurdering av avvik:

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

Rekkverk på terrasse er lavere enn 1m som er krav til høyde i dagens forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 3 Utvendige trapper

Utvendige betongtrapper til kjeller og inngangsparti.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Trapp til inngangsparti er ikke sikret med rekkverk, og det er høyere enn 50cm fallhøyde på side av trapp. Det er krav til rekkverk ved høydeforskjell over 50cm.

Rekkverk rundt trapp til kjeller er for lavt. Dette skal være minst 90cm høyt fra ferdig terreng.

Rekkverk rundt kjellertrapp har åpninger som ikke tilfredsstiller krav i dagens forskrifter.

Det er påvist riss og sprekker i puss til støttemur/vange rundt kjellertrapp.

Puss på støttemur ved kjellertrapp er løs fra muren. Her kan fukt trekke ned bak pussene, og sprengne ut denne ved eventuell frost.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må monteres rekkverk til trapp ved inngangsparti.  
Rekkverk til kjellertrapp bør endres slik at dette har riktig høyde samt godkjente åpninger mellom horisontale bord.  
Puss på støttemur/vange til kjellertrapp bør fjernes samt muren bør pusses på ny.

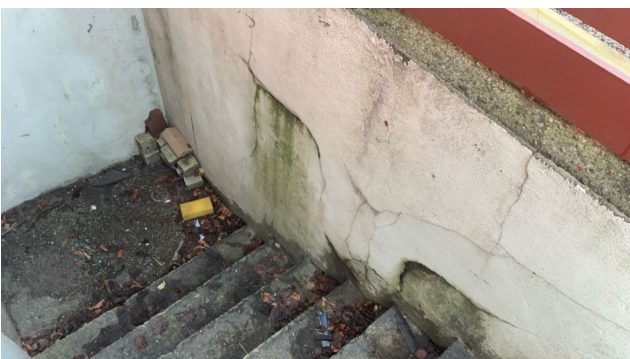
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Trapp til inngangsparti er ikke sikret med rekkverk.



Puss på mur ved trapp til kjeller er løs i toppen.



Riss/sprekker i puss på mur. Det må påregnes sprekker i mur bak puss også.



Rekkverk rundt kjellertrapp er for lavt samt åpninger er for store iht. krav i dagens forskrifter.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige overflater med parkett, fliser og tepper på gulv.  
Trepaneler, tapet og panelplater p vegger.  
Himlingsplater og trepaneler i tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist luftbobler/bølger i teppe i kjellerstue.

Det mangler noe teppe på gulv i soverom, hvor det tilsynelatende har vært montert et garderobeskap.

Det mangler terskellist mot dør til soverom i kjeller.

Fuktskader i veggplater i soverom i kjeller.

Knirk i parkett i gang, ved dør til soverom.

Glipe i parkettskjøt i soverom i 1. etasje.

Parkett i stue er generelt slitt enkelte steder.

Fuktskader i skjøt av himlingsplater ved pipe i stue.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må påpekte anmerkninger utbedres. Parkett i stue må slipes og lakkres, eventuelt skiftes. Terskellist bør monteres mot dør i kjeller, samt det bør tilpasses parkett mot dør/vegg slik at knirk forsvinner.

Veggplater i soverom i kjeller må skiftes, men da satt i sammenheng med eventuelle utbedringer generelt. Ref. "Rom under terreng".

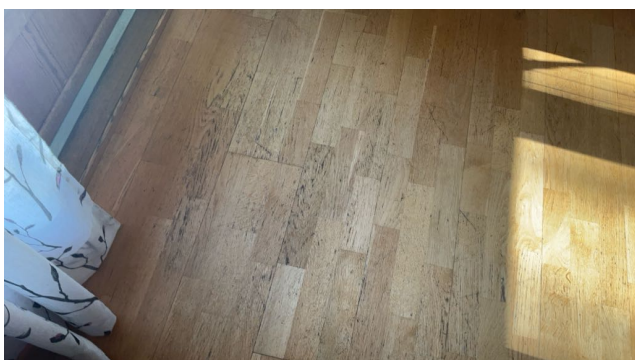


Knirk i parkett ved dør til soverom i kjeller.

# Tilstandsrapport



Gulv i soverom i kjeller, her mangler det noe teppe hvor garderobeskap har vært montert.



Parkett i stue er noe slitt i overflater.



Fuktskade i skjøt av himlingsplater ved pipe i stue.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Stedstøpt gulv mot grunn og etasjeskiller i tre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng med teppe på gulv samt bygningsplater og panelplater på vegger.

Hulltaking er foretatt i soverom samt i kjellerstue, hvor det er påvist avvik i konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er avdekket forhøyet fuktnivå i bunnsvill på innsiden av utforet vegg. Måling viser 22,3 % samt 25%, da sett i forhold til anbefalt grenseverdi på 20%. Det er også avdekket noe fuktighet mellom bunnsvill/bunnstokk i vegg og grunnmur.

Når disse forholdene legges til grunn kan det være flere årsaker til fukten. Da vegger har plastfolie mellom plater og vegg, kan fukt relateres til kondens som ikke får anledning å tørke ut igjen, da hvis det kondenseres hvor varmt møter kaldt i veggen.

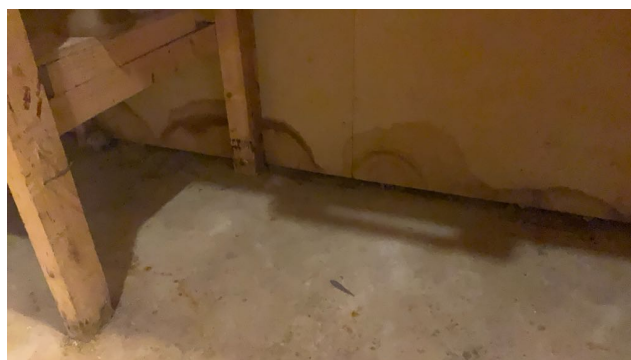
Hvis høyeste måling legges til grunn, samt fuktighet som er avdekket i vegg i soverom, kan det heller ikke utelukkes at problemet kan ha sammenheng med utvendig drenering eller fuktbeskyttelse av grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet må undersøkes ytterligere. Vegger bør åpnes, tørkes og gjenoppbygges samt årsak til fukt kartlegges.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Fuktmerker i veggplater i nedre del av vegg i bod/verksted.

# Tilstandsrapport



Hulltaking i kjellerstue. Her er det målt 22,3 vekt% samt plast på vegg.



Soverom i kjeller. Her er det målt 25 vekt%, samt registrert følbart fukt mellom bunnsvill og grunnmur.

## ! TG 2 Innvendige trapper

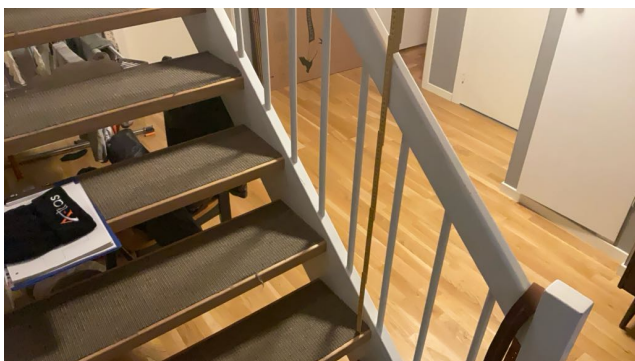
Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Innvendig trapp i tre.

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Det er påvist skade i dørblad til soverom i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:  
Dørblad med skade bør skiftes.



Skade i dørblad til soverom i kjeller.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

## ! TG 3 Generell

Bad fra 1992 ifølge eiers egenerklæring, vurdert iht. byggeforskrifter fra før 1997.

Rommet har belegg på gulv samt på vegger i dusjnische.  
Våtromstapet på resterende vegger.  
Rommet har toalett, servant og dusjvegg i plast.  
Naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Det er registrert utette gjennomføringer i vinylbelegg i våtsone for dusj, ved innfesting og gjennomføring for avløpsrør på vegg.  
Det mangler ei skrue i klemring i sluk.

### Konsekvens/tiltak

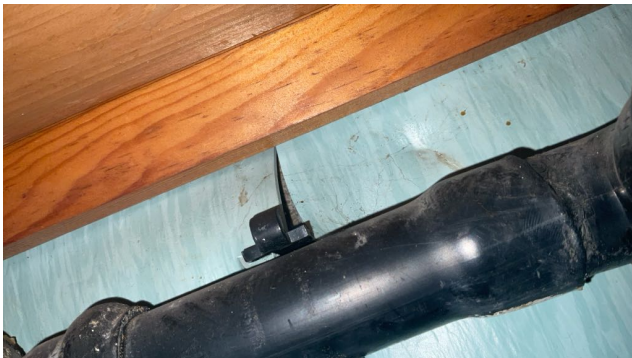
- Andre tiltak:  
Våtrommet bør oppgraderes. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Plastsluk i gulv, hvor det mangler ei skrue i klemring



Utettheter i belegg ved innfesting for avløpsrør som er montert på vegg i dusjnise.



Utette gjennomføringer for vannrør i våtsone for dusj.

KJELLER > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende bod, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende bod.

KJELLER > VASKEROM

## TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. byggeforskrifter fra før 1997. Rommet har malte murvegger samt trepaneler på vegger. Utlagsvask og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

ROMmet er ikke oppbygget som våtrom iht. krav til tetthet i dagens forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

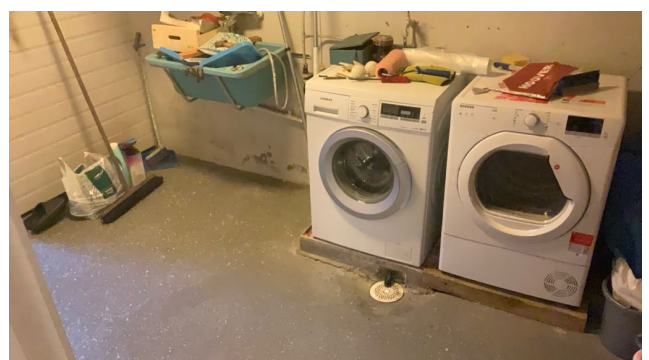
- Andre tiltak:

Våtrommet bør oppgraderes. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Pastsluk i gulv, uten tilsluttet tettesjikt/membran.



Vaskerom fra byggeåret, med malt betonggulv.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ikke foretatt i våtsone for utslagsvask grunnet manglende tilkomst, og det er av den grunn valgt hulltaking i alternativ vegg da gulvet i sin helhet defineres som våtsone.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende bod.

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra 2008 ifølge eiers egenerklæring, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og himlingsplater i tak.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Utbedring av fallforhold anbefales satt i sammenheng med eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv med synlig membranmansjett over klemring.

##### Vurdering av avvik:

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

Håndtak for å ta løs vannlås i sluk mangler.

##### 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.

Det bør settes inn nytt håndtak til vannlås i sluk.



Plastsluk i gulv.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

# Tilstandsrapport



Det er ikke etablert spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget toalettsisterne.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

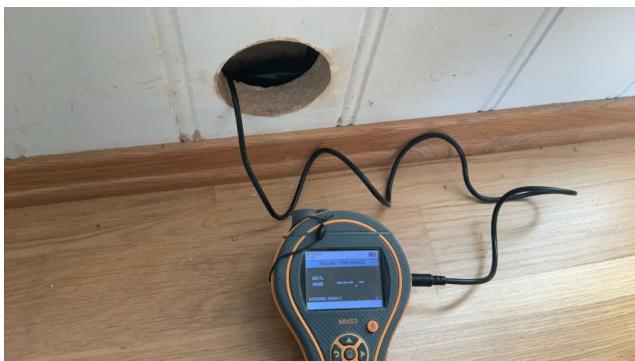
#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter samt benkeplater i laminert spon.

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin, og benkeplaten har noe slitasjeskader som følge av damp.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.



Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### ! TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra kjøkken.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstill: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

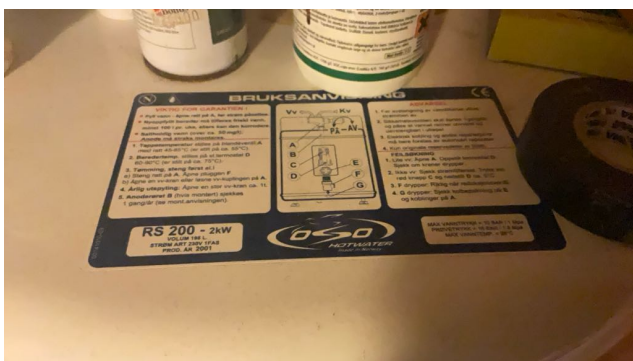
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe rust i topp av bereder, som følge av en tidligere lekkasje fra blandeventil.

### Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank fra 200



Rust og merke etter lekkasje fra blandeventil.

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeåret.  
Tilsynsrapport datert 18.03.25 er fremvist.

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)?  
**Ja**

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er utført diverse elektroarbeid i perioden 2016-2021, hvor samsvarserklæring ikke er fremvist. Ref. eiers egenerklæring.**

### Inntak og sikringskap

3. 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?  
**Nei**

## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og håndholdt slukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei** **Nytt brannslukkingsapparat er innkjøpt og utplassert i boligen i ettertid av befaring ifølge eiers representant.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Drenering fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering fra byggeåret. Det er registrert avvik innvendig i kjeller som kan relatere til avvik ved drenering og/eller utvendig fuktbehandling på grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongblokker.

### TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er etablert i tilnærmet flatt terreng, opparbeidet med gruset innkjørsel og parkering samt hage og terrasser omliggende boligen.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Hå Kommune.  
Vann og avløpsledninger ble spylt ifm. sanering av oljetank i mars 2025.

#### 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.

### TG 1 Oljetank

Nedgravd oljetank i stål.  
Tanken er dokumentert tømt og sanert.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Parkering/oppbevaring.

### Byggeår

1985

### Kommentar

Byggeår med utgangspunkt i godkjente og daterte tegninger fra 30.09.1985

### Standard

Normal enkel standard som fra byggeåret.

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold iht. alder.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Garasje oppført med yttervegger i mur samt delvis stedstøpt gulv.

Saltak i tre, teknet med betongtakstein.

Leddport i tre med elektrisk portåpner.

Tegn til nedbrytning i nedre kant av dørblad samt terskel til dør.

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

# 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 boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	88			88	
1. etasje	96			96	40
<b>SUM</b>	<b>184</b>				<b>40</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>184</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang/trapperom, Kjellerstue, Bad, Vaskerom, Verksted/bod, Gang 2, Bod, Kott, 2 Soverom		
1. etasje	Entré/gang, Kjøkken, Stue, Gang, Bad, 3 Soverom		

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 1. etasje: Det er inntegnet lettvegg mellom vindfang og gang som i dag er fjernet slik at det ble en større entre/gang samt det er inntegnet en lettvegg mellom kjøkken og spisestue som i dag er fjernet.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:* Kjellerstue har ikke vindusflater som tilfredsstillers krav i forskrifter vedr. lysforhold i rom for varig opphold.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		28		28	
<b>SUM</b>		<b>28</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>28</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.  
Deler av garasje har ikke ferdigstøpt gulv.

### 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 byggeteknisk 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	167	17
Garasje	0	28

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2025	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Kåre Vatland	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	20	306		0	759.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Parkvegen 58

### Hjemmelshaver

Vatland Svein Inge

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Nærbø i Hå Kommune.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1975

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.02.2025	Oversendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.02.2025	Oversendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsopplysninger	27.02.2025	Oversendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.02.2025	Oversendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Eiers representants opplysninger	28.02.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	27.02.2025	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
NGU.no	03.03.2025	Geologiske kart for radon og løsmasser på nett.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport Elektro	18.03.2025	Oversendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Tømmerrapport oljetank	18.03.2025	Oversendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Bruksendring kjelleretasjen	18.03.2025	Oversendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.03.2025	
2	18.03.2025	

# 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 brukeren 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 fra 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 dampsperringen bak. Dette er 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet 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 ulike definisjoner 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/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/GX3288>

## 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