

# Tilstandsrapport

 Enebolig med sokkelleilighet

 Vågshaugen 69, 5209 OS

 BJØRNAFJORDEN kommune

 gnr. 48, bnr. 245

Sum areal alle bygg: BRA: 375 m<sup>2</sup> BRA-i: 359 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.09.2024

Rapportdato: 18.09.2024

Oppdragsnr.: 18858-1621

Referansenummer: XY9201

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Erik Bjorheim

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:

Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

[kjell-erik@tpvest.no](mailto:kjell-erik@tpvest.no)

992 68 291



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er oppført i 2012. Det er normal standard på innredninger, overflater og utstyr.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 2012, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer.

Eier har bodd i boligen siden denne var ny. Det er ikke gjort noen oppgraderinger i boligen siste årene.

Generell vurdering når det gjelder bad/vaskerom: Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig med sokkelleilighet

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunen som ikke stemmer med dagens planløsning og inndeling av rom og utleiedel.

Eier har fremlagt tegninger som stemmer med dagens planløsning men disse mangler stempel fra kommunen.

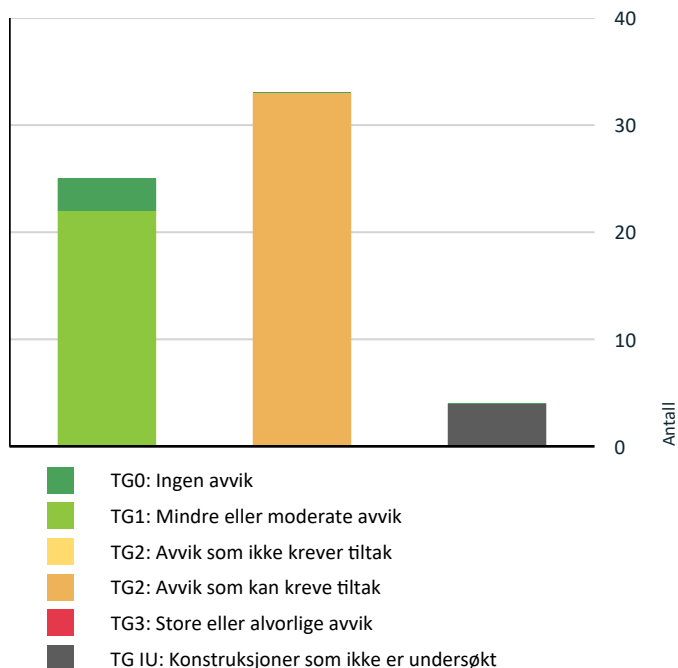
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger av garasjen.

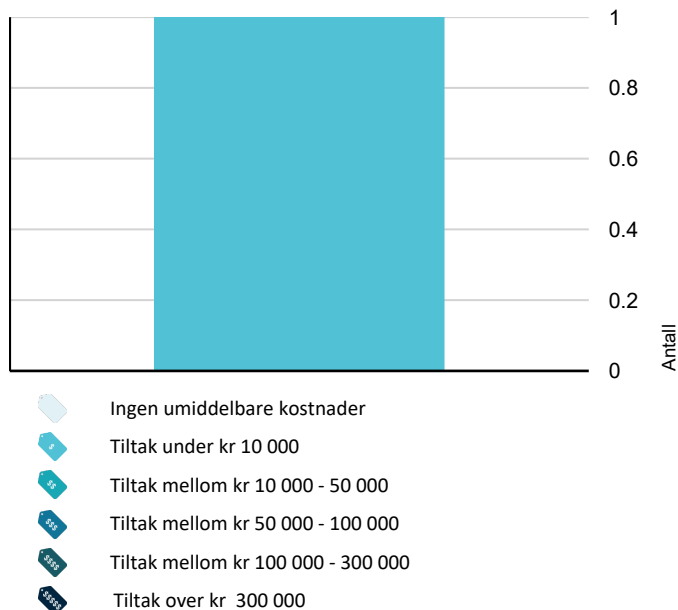
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.

Takstmann med 20 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter, landbruksvurdering og skadetaksering.

Gyldigheten på rapporten er et år fra befæringsdatoen 05.09.2024. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaring og kontroll av bygningene.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med sokkelleilighet

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Kjeller (Utleiedel) > Bad > Sanitærutstyr 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 > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > Kjeller (Utleiedel) > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET



**Byggeår**  
2012

**Kommentar**  
I flg. EDR

**Anvendelse**  
Bolig til eget bruk.

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

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak.  
Yttertaket er tekket med betongtakstein.  
På befaringsdagen ble det ikke påvist sprekke eller ødelagt takstein på yttertak.  
Yttertak besiktet fra bakkenivå.

Det har vært to mindre lekkasje ved veluxvindu og sløys. Dette er blitt utbedret.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er noe mose på yttertak.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Mose på tak bør fjernest. Mose gror fast og kan trenge inn i takstein, samt at mose på taket ofte gir problem med tette takrenner og avløp.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.  
Vindskier av tre.  
Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringsdagen.

### Veggkonstruksjon

Trekonstruksjoner med liggende malt trekledning. Dobbel falsset 6» trepanel. Lufting og musebånd i kledningen.  
Det ble ikke registrert råte eller skader på kledningen under befaringen.

Det har tidligere vært en lekkasje på yttervegg mot terrasse ved kjøkkenvindu. Utbedret i 2019. Skiftet vindu og kledning da.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak.  
Takkonstruksjoner er gjenbygget.  
Takkonstruksjoner er taksperre med sutak.  
I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand.  
Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller svikt i konstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

### Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags pressglass i trekarmer, utvendig innekket med aluminium.  
Veluxvindu i skråtak.  
Ett vindu på kjøkken er fra 2018.  
Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er noe små sår og merker på foringer og karmer i noen vinduer.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.





# Tilstandsrapport



Dårlige overgang mellom benkeplater og foringer til vindu på kjøkken.

## TG 2 Dører

Malt ytterdør med glassfelt til boligen.  
Dobbel fløyet altandør av tre med 2-lags glassfelt fra kjøkken til terrasse.  
Malt ytterdør til utvendig bod i. 1.etasje.  
Malt ytterdør fra bod til utearealer.  
Ytterdør av tre fra kjeller til overbygd lagerplass.  
Malt ytterdør fra overbygd lagerplass til utearealer.  
Malt ytterdør med glassfelt til utleiedel.  
Malt ytterdør til bod ved lagerplass.  
Dørene er funksjonelle.

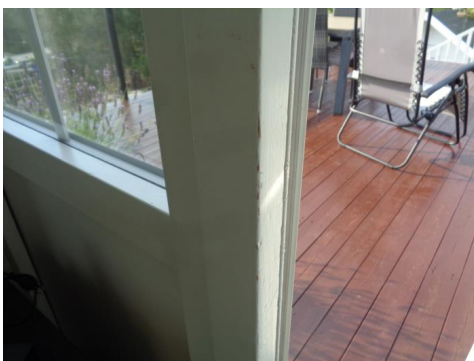
### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe små sår, merker og synlig byggsaum på ytterdører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Små sår på dørblader og karmen.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til altan fra stor terrasse/altan fra stue. Dekke av tre. Gjerde av glass.

Topplist til gjerde skal skiftet ut av eier. Gjerdet blir festet i vegg når dette skal gjøres.

Treterrasse ved utleiedel.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

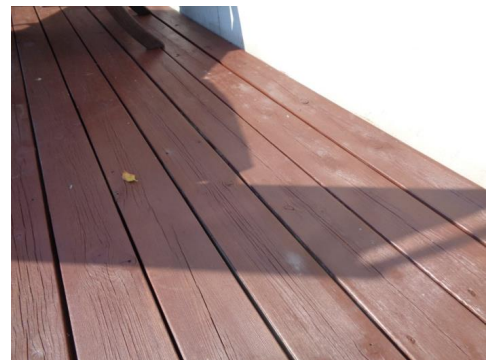
### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

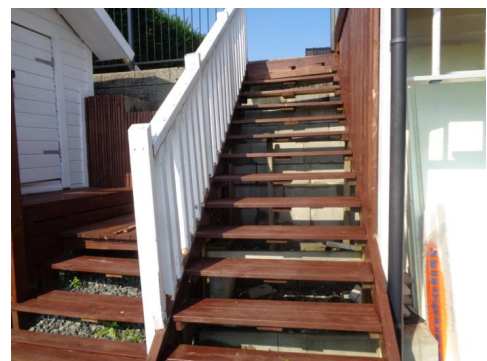


Noe oppsprekk i terrassebord.

## TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper fra terrasse er av tre.

Det skal monteres nytt smijernsgjerde i trappen.



Utvendig trapper av tre. Det skal monteres nytt gjerde i trappen.

## TG 2 Andre utvendige forhold

# Tilstandsrapport

Overbygd lagerplass under terrasse på ca. 34,4 m<sup>2</sup>.  
Lite uthus av tre på tomten.  
Overbygd lagerplass ved inngangsparti. Oppført i trekonstruksjoner.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble med fuktindikator registrert noe forhøyet fuktverdier i betongvegg mot terreng i overbygd lagerplass.  
Eier opplyser at denne veggen ikke har plast eller annen isolasjon i vegger eller gulv i lagerplass.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette må kontrolleres over tid.



Uthus på tomten.



Noe forhøyet fuktverdier på betongvegg mot terreng på lager.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige tak har malte panelplater. Spotter i flere himlinger.  
Innvendige vegger med tapet, malte panelplater, malt tapet, malte flater og fliser.  
Gulv har parkett, laminat og fliser.

Normal bruksslitasje på overflater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.  
På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand.  
Noe knirk og skjevheter i gulvene enkelte steder.

Eier opplyser om sig i overgang entrè/stue ved byggeår. Dette er blitt utbedret.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca 18 mm skjevheter over hele gulvet i loftstue.

Det er målt ca 15 mm skjevheter i stue 1. etasje.

## Konsekvens/tiltak

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

### 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.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn i stue og i stue utleiedel. Glassplate under ovner.

Pusset og malt brannmur og pipe.

Feieluke i stue og stue utleiedel.

Ildsteder ble ikke prøvd på befaringsdagen.

Det var ingen tegn til sprekker eller skader på pipe eller brannmurer.

Inndekket pipe over tak.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



Peisovn i stue utleiedel.



Peisovn i stue.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Vegger er utlektet og platet. Synlig dampsperre i konstruksjonene. Plater på gulv.

Det er ikke foretatt hulltaking mot terreng i utleiedel grunnet mye lagringsting mot veggen både i teknisk rom og bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert dampsperre/plast i konstruksjoner.

Det er ukjent om det er lagt plast på hele veggene eller alle veggene mot terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonene er en risikokonstruksjon som bør kontrolleres over tid.



Ingen unormale fuktverdier registrert.

## TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre med malte trinn mellom lof tog 1. etasje. Tretrapp til kjeller.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk:

Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmen.

Noen dører med glassfelt.

Noen skyvedører.

Dørene er funksjonelle.

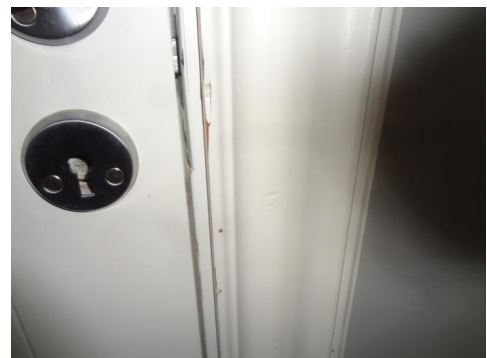
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er noe små sår og merker på noen dørblander og karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Små skader på dører.

## TG 2 Andre innvendige forhold

# Tilstandsrapport

Lagerplass i knevegger.

Ikke tilgjengelig for kontroll under befarigen. Full av ting.

Det gjensto noe avslutninger i boligen under befarigen. Dette skal utbedres før salg av boligen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade på dør til knevegg på soverom.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning av døren.



Skade på dør til knevegg.

## TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Normalt med garderobeplass i boligen. Garderobeskap.

## VÅTROM

### LOFT > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det er fremlagt FDV dokumentasjon for badet med type membran bruk.

Badet er fra 2012, 12 år gammelt. Badet er i normal stand og fungerer tilfredsstillende med dagens bruk.

Badet inneholder hjørne boblekar, dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant.

Baderoms møbler med slette fronter. Speil og lys over servant.

Fliser på vegger og gulv.

Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

### LOFT > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte panelplater. Spotter i himlinger.  
Innvendige vegger med fliser.

## 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 veluxvindu over boblekar

## Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

### LOFT > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.

Det er oppkant ved terskel med trelist. Det er ukjent avslutning/løsning bak trelist.

Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

# Tilstandsrapport

## LOFT > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

To plastsluk på badet, under boblekar og under dusjkabinett.  
Dusjen har vært i bruk på befaringsdagen.  
Det er fremlagt FDV på type membran brukt på badet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



Plastsluk på badet.

## LOFT > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder hjørne boblekar, dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant.  
Baderoms møbler med slette fronter. Speil og lys over servant.

## LOFT > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er luftespalte i yttervegg til anlegg. Normal trekk ved denne ved bruk av røykempul.  
Det er flat terskel for tilluft til badet.  
Det er noe lang avstand fra dusjsone til luftespalte. Kan medføre noe dårlig trekk.

## LOFT > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom/loftstue. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8.  
Vegger er platet og isolert.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

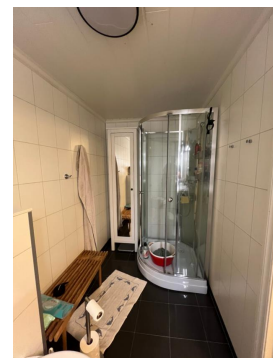
## KJELLER (UTLEIEDEL) > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Det er fremlagt FDV dokumentasjon for badet med type membran bruk.

Badet er fra 2012, 12 år gammelt. Badet er i normal stand og fungerer tilfredsstillende med dagens bruk.

Badet har dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant.  
Baderoms møbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.  
Baderomsplater på vegger, fliser gulv.  
Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.

# Tilstandsrapport



Baderomsinnredninger.

KJELLER (UTLEIEDEL) > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

innvendige tak med malte panelplater.  
Innvednige vegger med baderomsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe hull i fliser etter tidligere oppheng.  
Dørlistene går ned på gulvflisene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

KJELLER (UTLEIEDEL) > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Fliser gulv.  
Gulvvarme på badet.  
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist.  
Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

KJELLER (UTLEIEDEL) > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under kabinett, slukrist satt fast under befaringen. Ikke kontrollert.  
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.  
Det er framlagt fdv på type membran på gulvet.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

KJELLER (UTLEIEDEL) > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant.  
Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.

Ikke avrenning fra sisterekasse til toalett.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøres evt lekkasje fra sisterne kasse.



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

KJELLER (UTLEIEDEL) > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Luftespalte til anlegg i himling. Normal trekk ved bruk av røykempul.  
Det er flat terskel for tilluft til badet.

KJELLER (UTLEIEDEL) > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

# Tilstandsrapport



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

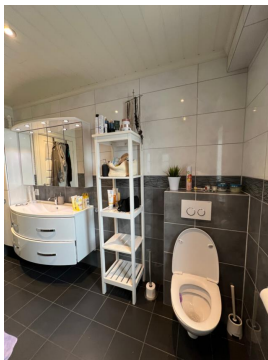
## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Det er fremlagt FDV dokumentasjon for badet med type membran bruk.

Badet er fra 2012, 12 år gammelt. Badet er i normal stand og fungerer tilfredsstillende med dagens bruk.

Badet har dusjhjørne med foldedører, vegghegt toalett og helstøpt servant.  
Baderoms møbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.  
Fliser på vegger og gulv.  
Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte panelplater. Spotter i himlinger.  
Innvendige vegger med fliser.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.  
Gulvvarme på badet.  
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.  
Det er oppkant ved terskel på 1,6-2,0 cm med trelist. Ukjent avslutning/løsning bak trelist.  
Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring i dusjsone.  
Dusjen har vært i bruk på befaringsdagen.  
Det er fremlagt fdv-dokumentasjon med type membran lagt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



Plastsluk på badet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Badet har dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant.  
Baderommøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.

## 1. ETASJE > BAD

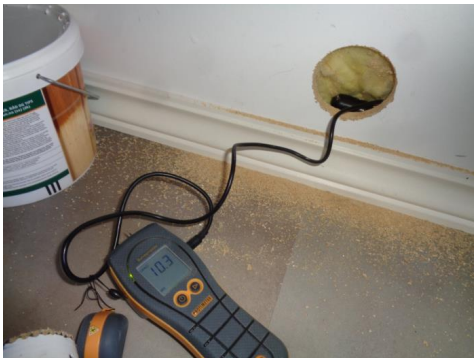
### ! TG 1 Ventilasjon

Luftespalte i himling til anlegg. Normal trekk ved bruk av røykempul.  
Det er flat terskel for tilluft til badet.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i utvendig bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Vegger er platet og isolert.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Det er fremlagt FDV dokumentasjon for vaskerom med type membran bruk.

Vaskerom er fra 2012, 12 år gammelt. Vaskerom er i normal stand og fungerer tilfredsstillende med dagens bruk.

Vaskerom har utslagsvask installert og opplegg for vaskemaskin.  
Montert skap og benk.  
Malte panelplater på vegger, fliser på gulv.  
Gulvvarme på vaskerom.



Vaskerom.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte panelplater.  
Innvendige vegger med malte panelplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke brukt våtromsplater på vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerom er et våtrom. Det må brukes materiaer på vegger som tøler fukt.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.  
Gulvvarme på vaskerom.  
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.  
Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under skap. Fukt rundt sluk på befaringdatoen.  
Det er fremlagt FDV dokumentasjon for vaskerom med type membran bruk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- 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.



Plastsluk på vaskerom.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom har utslagsvask installert og opplegg for vaskemaskin.  
Montert skap og benk.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Luftespalte i himling til anlegg. Normal trekk ved bruk av røykempul.  
Det er flat terskel for tilluft til vaskerom.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er ikke tatt hull i konstruksjonene pga det ikke var fysisk mulig. Vann- og avløpsledninger ligger i ytterveggen og mot bod full av innredninger. .

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### KJELLER (UTLEIEDEL) > STUE MED KJØKKENDEL

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette fronter. Skrog av finér. Glassplate over vask og platetopp. Nedfelt stål utslagsvask. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn. Opplegg oppvaskmaskin. Integreert kombiskap.  
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kombiskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt trelist mellom vegg og benkeplater.  
Noe slitt overflater.  
Noe slitt underside benkeplater ved vask.  
Front til fryser i kombiskap er løs fra dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Slitt trelist mot vegg.



Kjøkkeninnredninger.



Slitt underside av benkeplater.

# Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredninger.

KJELLER (UTLEIEDEL) > STUE MED KJØKKENDEL

## TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med profilerte fronter. Skrog av finér. Fliser mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Indusksjonsplatetopp. Innbygd micro og stekeovn. Integrrert oppvaskmaskin. Kjølehjørne. Disk mot spisedel. Smulesamler i sokkel. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulvet oppvaskmaskin eller på gulvet kjølehjørne.

Montert komfyrvakt.

Eier har utbedret foringer og overgang foringer og benkeplate etter befarigen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er litt til fukt på benkeplater rundt utslagsvask.

Noe slitt benkeplater rundt vask.

Blandebatteri er løs håndtak

Overvannsavrenning er ikke tett i flg eier.

Sprekk i noen fliser over benkeplater.

Skade på skrog skap på benk.

Muligens ikke silicon mellom utslagsvask og benkeplater heller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Sprekk i flis på vegg.



Slitt skrog til skap.



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.

1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Røros hetta med normal trekk ved bruk av røykampul.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger er rør i rør system.

Rør i rør skap i utvendig bod. Avrenning til gulv på badet.

Rør i rør sentral på teknisk rom. Avrenning til gulv.

Stoppekran i teknisk rom.

Hovedstoppekran for boligen ligger i kum på plen. Her er også hovedstoppekran for to andre boliger.

Rør i rør sentral på teknisk rom i utleiedel. Avrenning til gulv.

Rør anlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør i rør sentral i utvendig bod har dårlig tilgjengelighet. Står bak monterte hyller i boden.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rør i rør skapet må være tilgjengelig for kontroll og inspeksjon.



Rør i rør sentral.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg plassert i utvendig bod og teknisk rom utleiedel.

Det er ikke blitt opplyst når siste servicekontroll ble utført.



Balansert ventilasjonsanlegg i utleiedel.

### TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er plastsluk på gulv i begge teknisk rom.

Det er laget opplegg for vaskemaskin i et teknisk rom. Rommet er ikke oppført som et våtrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Teknisk rom er ikke oppført som et våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal teknisk rom brukes til vaskerom må dette oppbygges til et våtrom etter dagens forskrifter og standard.



Plastsluk i teknisk rom.

### TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i stue.

Det er ikke opplyst når siste service er utført av anlegget.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



Varmepumpe i stue.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder i teknisk rom. 287 liters tank fra 2012.  
Varmtvannsbereder i teknisk rom utleidel. 198 liters tank fra 2012.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

### 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.



Varmtvannsbereder i teknisk rom.



Varmtvannsbereder i teknisk rom utleidel.

## TG 1 Andre installasjoner

Villavent sentralstøvsuger i teknisk rom.  
Dataskap under begge sikringsskap.



Sentralstøvsuger.



Dataskap.

## 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 bygnings sakkyndig 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.*

# Tilstandsrapport

Sikringsskap i teknisk rom. Automatsikringer med jordfeilbryter og oververn.

17 kurser:  
1 X 25 amp.  
10 X 15 amp.  
3 X 13 amp  
2 X 10 amp.  
1 X 32 amp, billader.

Sikringsskap i entré i utleiedel. Automatsikringer med jordfeilbryter. Hovedsikringer på 50 amp.

12 kurser:  
1 X 25 amp.  
6 X 15 amp  
5 X 13 amp.

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.  
**2012 Ikke utført vesentlige endringer etter dette.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Har purret elektriker på dette. Oversendes så snart vi har mottatt samsvarserklæringen fra elektriker.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Kontroll av BKK utført 10.10.2012. Avvik bekreftet lukket 21.02.2013**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el anlegg.

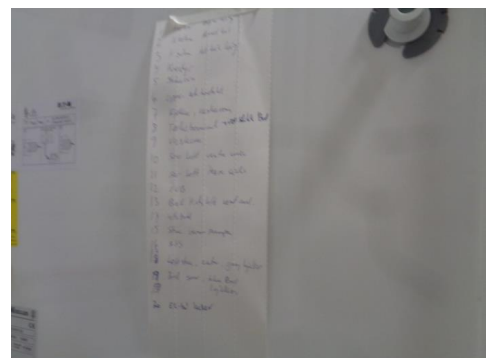
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, oen bygningssakkyndig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

Kursbeskrivelsen stemmer ikke med kursene i skapet. I hovedskap er det bare skrevet en håndskrevet beskrivelse som ikke stemmer med kurser i skapet.

I utleiedel stemmer er ikke alle kursene beskrevet.

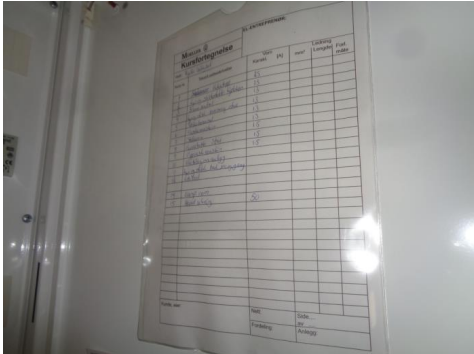


Sikringsskap i teknisk rom.



Kursbeskrivelsen.

# Tilstandsrapport



Kursbeskrivelsen.



Sikringskap i entrè.

## ! 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.*

Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforholdene er på antatt faste masser. Tar en utgangspunkt i rundtliggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget. Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

### ! TG 2 Drenering

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

Drenering er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å bedømme. Drenerende masser svekkes naturlig over tid. Det er ikke påvist bruk av fuktsikring/grunnmursplast mot muren. Det meste av grunnmur står under terrasse.

#### Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er av betong.

Grunnmur av betongkonstruksjoner.

Det ble ikke registrert noen riss eller sprekker i grunnmur/såle eller bygningskonstruksjon forøvrig og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være tilfredsstillende.

Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe synlig hønsenetting i puss.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.



Noe synlig hønsenettet gjennom puss.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er støpt og av naturstein.  
Gjerder av smijern og tre. Høyde målt til ca. 90 cm.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Støpt forstøtningsmurer.

## ! TG 2 Terrengeforhold

Terreng faller stedvis mot grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis terreng justeringer bør utføres.

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp via private stikkledninger. Ukjent type på avløpsrør.  
Offentlig vannforsyninger via private stikkledninger. Ukjent type på vannledning.

## ! TG IU Septiktank

Det er ikke opplyst om septiktank på tomten.

## ! TG IU Oljetank

Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

## ! TG 1 Andre tomteforhold

Uteplass med belegningsstein ved inngang til uteleiedel.



Uteplass med inngang til uteleiedel.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstillingsplass.

### Byggeår

2024

### Kommentar

I flg. eier.

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Garasjen er oppført i betong- og trekonstruksjoner. Saltak med taksoler og sutaks av kryssfinér. Tekket med betongtakstein. Yttervegger av tre med liggende malt trekledning. Betongdekke. Billader i garasjen.

Støpt dekke på befaringensdagen i garasjen. Innlagt strøm dagen før.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

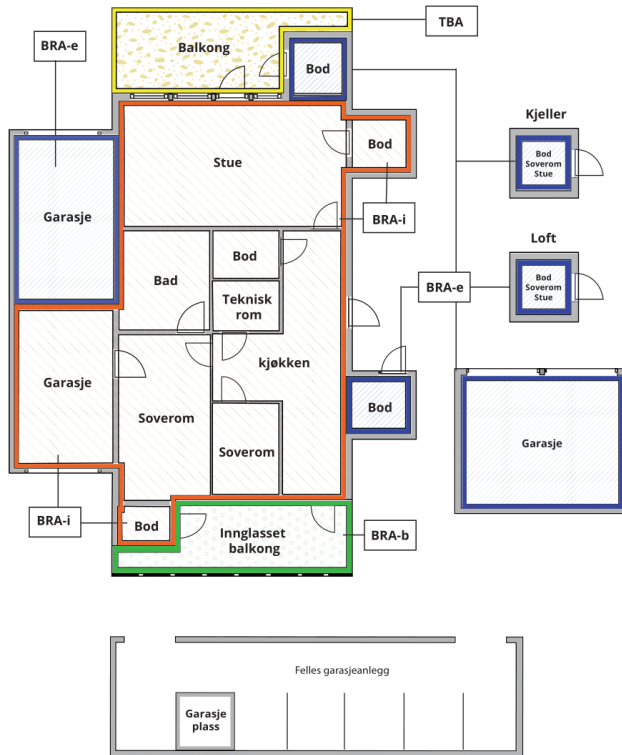
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig med sokkelleilighet

### 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 (Utleiedel)	82			82	
Kjeller (hoveddel)	28	12		40	
1. etasje	118	4		122	
Loft	92			92	
<b>SUM</b>	<b>320</b>	<b>16</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>336</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller (Utleiedel)	Stue med kjøkkendel , 2 soverom , Bad , Entré , Teknisk rom , Bod		
Kjeller (hoveddel)	Entré/trapperom, Soverom , Teknisk rom	Utvendig bod, Utvendig bod	
1. etasje	Stue , TV-stue , Kjøkken , Entré/trapperom, Bad , Vaskerom , Bod	Utvendig bod	
Loft	Loftstue , Bad , 4 soverom		

### Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.

Måleregler for areal med skråtak gjør at deler av gulvflaten ikke er medregnet i det oppgitte areal.

Mrk.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunen som ikke stemmer med dagens planløsning og inndeling av rom og utleiedel.

Eier har fremlagt tegninger som stemmer med dagens planløsning men disse mangler stempel fra kommunen.

### 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:* Takhøyde i kjeller er mellom 2,18 til 2,41 meter.  
Takhøyde i 1. etasje er mellom 2,41 og 2,43 meter.  
Takhøyde på loft er mellom 2,34 og 2,40 meter.

## 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	39			39	
<b>SUM</b>	<b>39</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>39</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er målt med avstandsmål.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger av garasjen.

### 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

*Kommentar:* Det er lagt inn strøm og støpt dekke i 2024. Garasjen er oppført siste årene.

### 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 med sokkelleilighet	210	34
Garasje	0	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2024	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Benedicte Torsvik Dahl	Kunde
	Tore Bjarne Dahl	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	48	245		0	834.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Vågshaugen 69

#### Hjemmelshaver

Benedicte Torsvik Dahl og Tore Bjarne Dahl

### Eiendomsopplysninger

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kuvågen på Os. Barnehage, idrettsplass og buss i området. Kort kjøreavstand til Os sentrum med alle daglige servicetilbud. Utsikt mot Bjørnefjorden og nærområdet.

## Adkomstvei

Privatvei tilknyttet offentlig vei. Bruksrett på vei.

## Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## Regulering

Regulert samferdsel:

Type: Samlevei

Arealbrukstatus: Nåværende

Planidentifikasjon: 20151200

## Om tomten

Parkering i garasjen og på biloppstillingsplass. Tomten er opparbeidet med plen, bed og buskser. Inntrukket inngangsparti. Treplattung ved inngang. Beleggningsstein ved inngang til uteleiedel.

Overbygd lagerplass ved inngang.

## Tinglyste/andre forhold

Eiendom:

Areal: 834 m<sup>2</sup>

Kommune: Bjørnafjorden

Gnr: 48

Bnr: 245

Fnr: 0

Snr: 0

Areal: 834 m<sup>2</sup>

## Kommuneplan

Kommuneplan:

Planidentifikasjon: 20151200

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato: 16.02.2023

Arealformål:

Arealbruk: Boligbebyggelse

Arealbrukstatus: Nåværende

Områdenavn: AO21

Planidentifikasjon: 20151200

## Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger, rekkehus og flermannsboliger i området.

Enebolig over tre etasjer. Utleiedel i del av kjeller.

Garasje på tomten.

## Standard

Bygningen har normalt slitasje alder tatt i betraktning.

Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 2012 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

## Siste hjemmelsovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
1 300 000	2010

## Forsikring

<b>Selskap</b>	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
Fremtind Forsikring	21276748			

### Kommentar

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.08.2024	Ingen bemerkninger til egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Ferdig attest	30.01.2012		Gjennomgått		Nei
Igangsettingstillatelse		Gjelder garasjen, i flg EDR.	Ikke gjennomgått	27	Nei
Tilsynskontroll fra BKK	10.10.2020	Avsluttet og godkjent.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 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 tjenesteytere.

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XY9201>

## 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