

# Tilstandsrapport

📍 Kvernhusrenen 36, 5208 OS

📖 BJØRNAFJORDEN kommune

# gnr. 44, bnr. 365

Areal (BRA): Enebolig 222 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.05.2023

Rapportdato: 03.08.2023

Oppdragsnr.: 18384-201410

Referansenummer: OL1074

Autorisert foretak: A1-TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Løseth

Vår ref: rl



Gyldig rapport  
03.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

## A1 TAKST AS

A1 Takst AS leverer rapporter på alle type bygninger. Vi har over 30 års erfaring i takserings bransjen med å utføre

Næringstakster, Verditakster, Tilstandsrapport, Skaderapporter og Skjønns rapporter

A1 TAKST AS utfører oppdrag i hele Bergen og tilstøtende kommuner.

Vi har bred erfaring innen taksering av alle typer bygninger og har virket som takstmenn på fulltid siden 1993. Vi er medlem av Norsk Takst hvor vi oppgraderer våre sertifikater årlig.

A1 Takst AS har REV godkjenning for næringseiendommer



### Rapportansvarlig



Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401



# 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
- løse gjenstander 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).

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er oppført i 2007 med vanlig god standard. Boligen har alle overflater og utstyr fra byggeår og er i bra stand.

Baderommene må begynner å nærmer seg utskiftning  
Noe oppgradering av overflater og utstyr må påberegnes

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

## Enebolig - Byggeår: 2007

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Papptekking på tilbyggsdel

Renner og nedløp i plast.

Veggene har mur konstruksjon. Fasade har pussede murfasader.

Trekledning på tilbyggsdel.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. sutakspkater.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

2 stk til utleiedel.

Bygningen har enkel kjellerdør i tre til hoveddel.

Stor terrasse på ca 39 m<sup>2</sup> oppført i

trekonstruksjoner og rekkverk i tre. Høyde på rekkverk 0,91 meter

Altan på ca 53 m<sup>2</sup> som er oppført i imp. tre og rekkverk i tre.

Høyde på rekkverk 0,77 meter

Plast plater på enkel sperrekonstruksjon som takoverbygg. Avslutning av levegg må utbedres.

Betongtrapp til utleie del

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat, fliser,

Overflater på innvendige vegger har malte plater  
Himlingene har ferdigplster

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Radon aktsomhetsgrad: Moderat til lav forekomst i område

Boligen har elementpipe.

Vedovn. Det må byttes stein bak i peisen.

Gulvet har laminat. Veggene har plater.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Riss i gulv i bod hoveddel

Boligen har malt tretrapp med spilerekker  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. 2 stk

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,badekar (innebygget) og dusjvegger/hjørne.

Det er naturlig ventilering.

Ventil i vegg og tak.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vaskerom med skyllekar i stål. Bereder. Vannskap. Plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det dusjes ikke direkte på vegger/gulv og fare for fukt er minimal i konstruksjon, eneste vannkilde er vaskemaskin og skyllekar.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

Det er målt ca. 45 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk 2 stk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Glassplater mellom skap. Det er oppvaskmaskin. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

Fliser på gulv og malte plater på vegger  
Sanitærutstyr på toalett, servant.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon. Plassert på loft. Det er installert varmepumpe. Varmepumpe er ikke funksjonstestet og kontrollert av takstmann, da dette er et eget fagområde. Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Varmekabler i vindfang u etasje. Sentralstøvsuger type Flexit. Motor er ikke kontrollert. El. anlegg med automatsikringer. Plassert i bod. Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange. Røykvarslere og pulverapparat

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Etter krav på oppføringstidspunkt. Bygningen har betonggrunnmur. Terreng er flatt og skrånende på sider av bolig. Utvendige avløpsrør er av betong. Utvendige avløpsledninger er fra 2007. Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2007. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig rør er ikke vurdert. Utvendige rør er ikke mulig å kontrollere.

[Gå til side](#)

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	99	99	0
U. etasje	40	34	6
Utleiedel	83	83	0
<b>Sum</b>	<b>222</b>	<b>216</b>	<b>6</b>

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

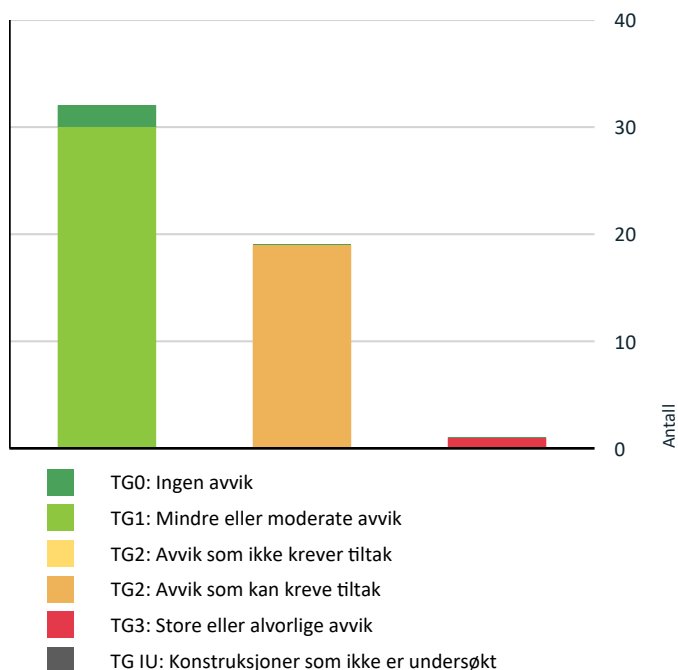
### Enebolig

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

Sportsbod på tegning er omsøkt og er nå godkjent som soverom

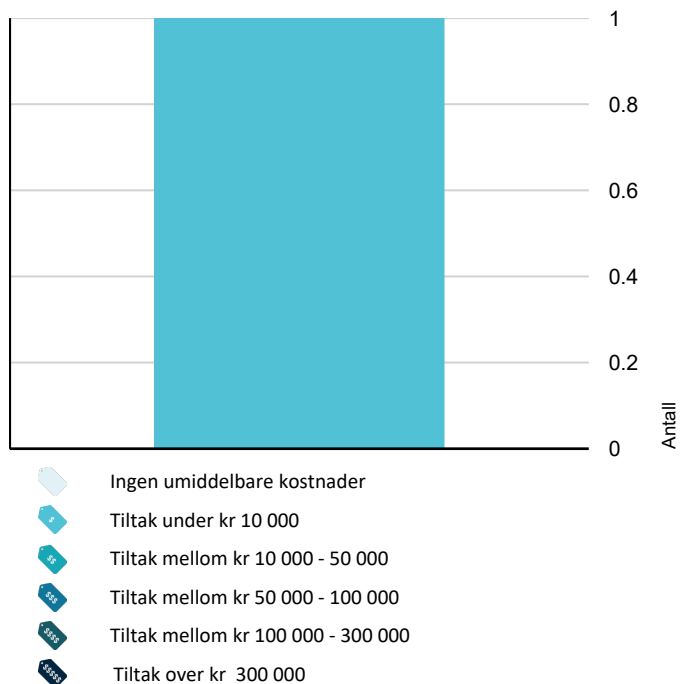
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunen sine dokumenter. Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Rapporten gjelder kun nevnte leilighet innvendig med vinduer og fasade som berører denne enhet.

Utvendig fasader og tak er del av fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

## 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](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Manglende rekkverk ved trapp til hoveddør og på rapo.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vann fra renner må ledes bort fra grunnmur.



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mangler puss i etasjeskille hvor tidligere altan var montert.

Noe muggsopp på trekledning



##### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.



##### Utvendig > Dører - 3

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.



##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

# Sammendrag av boligens tilstand

Rekkverk løst i u. etasje på terrasse  
Terrassene trenger noe vedlikehold.

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

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

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

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

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

Det er avvik:

Sprekk i en flis over dør .

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

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Gjelder sluk under badekar

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

Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Det er avvik:

Ikke tilkomst til sluk under badekar.

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

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

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

Det er påvist sprekker i fliser.

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

Det er påvist avvik på varmekilde.

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## ! Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

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

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

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

El. anlegg med automatsikringer.

Plassert i bod.



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

**Byggeår**  
2007

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

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.  
Papptekking på tilbyggsdel

### Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Vann fra renner må ledes bort fra grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

## Veggkonstruksjon

TG 2

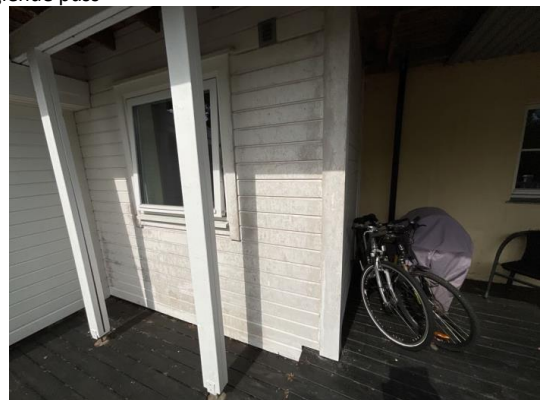
Veggene har mur konstruksjon. Fasade har pussede murfasader. Trekledning på tilbyggsdel.



Manglete puss



Manglete puss



Trekledning med sverte sopp

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Mangler puss i etasjeskille hvor tidligere altan var montert.  
Noe muggsopp på trekledning

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Må pusset igjen

## Takkonstruksjon/Loft

TG 1

# Tilstandsrapport

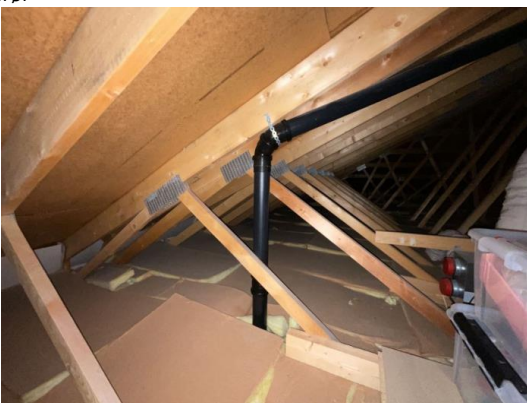
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. sutakspkater.



Sperr og sutaksplater



Avløpsrør



Lufting ved kiste



Mekanisk avtrekk

## Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

## Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

## Dører - 2

TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. 2 stk til utleiedel.

## Dører - 3

TG 2

Bygningen har enkel kjellerdør i tre til hoveddel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Stor terrasse på ca 39 m<sup>2</sup> oppført i trekonstruksjoner og rekkverk i tre. Høyde på rekkverk 0,91 meter

Altan på ca 53 m<sup>2</sup> som er oppført i imp. tre og rekkverk i tre.

Høyde på rekkverk 0,77 meter

Plast plater på enkel sperrekonstruksjon som takoverbygg. Avslutning av levegg må utbedres.

# Tilstandsrapport



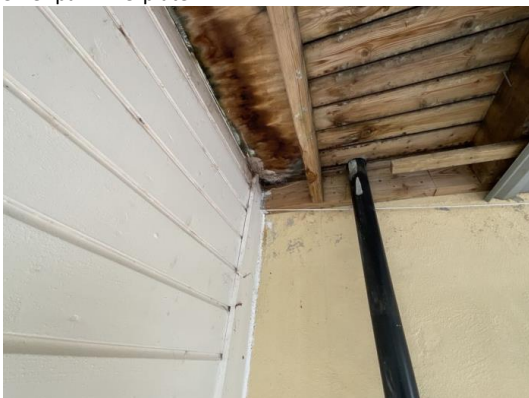
Takplater for avrenning



Slitasje på kledning på terrasse



Fuktmerke rpå x-finerplater



Fuktmerke rpå x-finerplater

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverk løst i u. etasje på terrasse  
Terrassene trenger noe vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Må festes

## Utvendige trapper

TG 3

Betongtrapp til utleie del

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Manglende rekkverk ved trapp til hoveddør og på rapo.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## INNENDIG

### Overflater

TG 1

Gulvene har laminat, fliser,  
Overflater på innvendige vegger har malte plater  
Himlingene har ferdigplster

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Radon

TG 2

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

Radon aktsomhetsgrad: Moderat til lav forekomst i område

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har elementpipe.  
Vedovn. Det må byttes stein bak i peisen.



## Rom Under Terreng

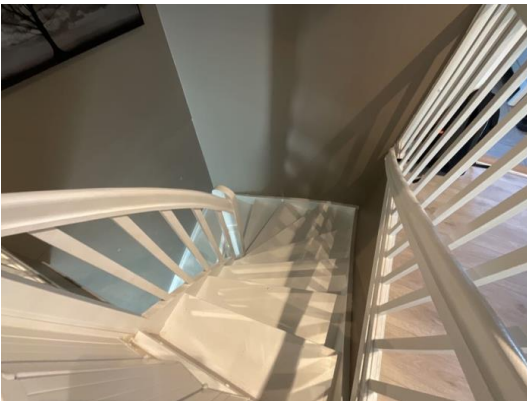
TG 1

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt.  
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.  
Riss i gulv i bod hoveddel

## Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp med spilerekkver



### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

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

## Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



## Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Sprek i en flis over dør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Avvik må utbedres

# Tilstandsrapport

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

### Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

### Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Badegulv fungerer med dette avviket så lenge det ikke kommer vann direkte på gulvet

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. 2 stk



### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Gjelder sluk under badekar

### 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.

Avvik må utbedres.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,badekar (innebygget) og dusjvegger/hjørne.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.
- Det er avvik:

Ikke tilkomst til sluk under badekar.

### Konsekvens/tiltak

- Etablere tilkomst.
- Tiltak:

Adkomst til sluk må etableres.

## Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering.  
Ventil i vegg og tak.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

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



# Tilstandsrapport

## UTLEIEDEL > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### Overflater vegger og himling

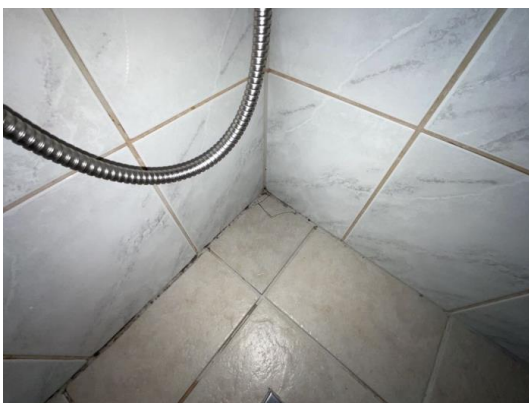
TG 1

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.  
Det er målt ca. 45 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk 2 stk og smøremembran med ukjent utførelse.



Ved vaskemaskin



Dusj

### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

### Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## U. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.

#### Konsekvens/tiltak

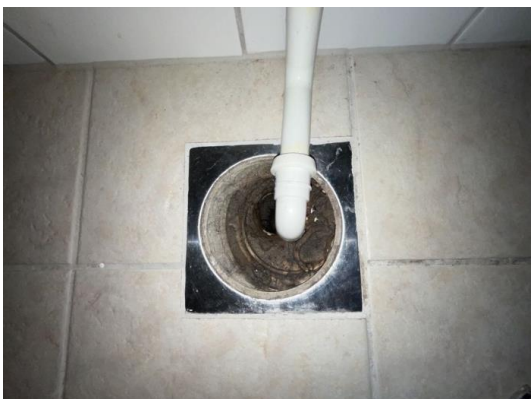
- Det må gjøres tiltak på varmekilde.

Mp kontrolleres.

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vaskerom med skyllekar i stål. Bereder. Vannskap.  
Plass for vaskemaskin og tørketrommel.

### Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.



#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det dusjes ikke direkte på vegger/gulv og fare for fukt er minimal i konstruksjon, eneste vannkilde er vaskemaskin og skyllekar.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## UTLIEDEL > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 2

Det er oppvaskmaskin. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.



#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

### Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Glassplater mellom skap.



### Avtrekk

TG 1



## SPESIALROM



# Tilstandsrapport

## U. ETASJE > TOALETTROM

### Overflater og konstruksjon

TG 1

Fliser på gulv og malte plater på vegger  
Sanitærutstyr på toalett, servant.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

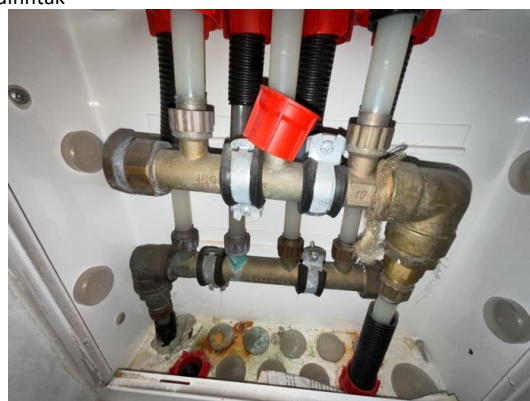
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.



Vaskerom



Hovedinntak



Utleiedel

### Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

TG 1

Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Plasert på loft

## Varmesentral

TG 1

Det er installert varmepumpe  
Varmepumpe er ikke funksjonstestet og kontrollert av takstmann, da dette er et eget fagområde.

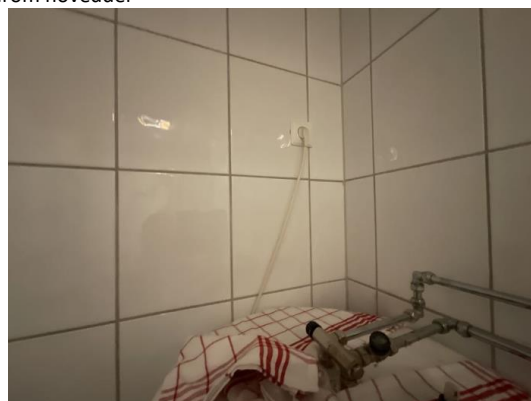
## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.



Vaskerom hoveddel



Vaskerom hoveddel



Utleie del

### 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.

# Tilstandsrapport

## Andre installasjoner

TG 1

Varmekabler i vindfang u etasje.

Sentralstøvsuger type Flexit. Motor er ikke kontrollert.



## Elektrisk anlegg

TG 2

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

El. anlegg med automatsikringer.

Plassert i bod.

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**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

**Nei**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Ja**

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja**

**Anlegget er fra byggeår med vanlig bra standard.**

**På generelt grunnlag bør det elektriske anlegget kontrolleres i forbindelse med overdragelse.**



Bod hovedel



Utleiedel

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 0

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarsler og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.  
Røykvarsler og pulverapparat

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 røykvarsler?  
**Nei**

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør er av betong. Utvendige avløpsledninger er fra 2007. Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2007, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig rør er ikke vurdert.  
Utvendige rør er ikke mulig å kontrollere.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### Drenering

TG 1

Etter krav på oppføringstidspunkt.



Nedside

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har betonggrunnmur.

### Terrengforhold

TG 0

Terreng er flatt og skrånende på sider av bolig

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
1.etasje	99	99	0	Bad , Vindfang , Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken	
U. etasje	40	34	6	Vaskerom , Toalettrom , Soverom , Soverom 2	bod
Utleiedel	83	83	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Kontor , Stue/kjøkken , Bad , Vindfang , Soverom 3	
<b>Sum</b>	<b>222</b>	<b>216</b>	<b>6</b>		

## Kommentar

Hovedplan er målt netto rom

Vindfang 5,15m<sup>2</sup>, stue/kjøkken 43,83 m<sup>2</sup>, soverom 14,42 m<sup>2</sup>, soverom 7,69 m<sup>2</sup>, bad 8,81 m<sup>2</sup>, hall/ med trapp 15,55 m<sup>2</sup>

Areal er oppmålt på stedet med laser.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Sportsbod på tegning er omsøkt og er nå godkjent som soverom

### 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:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2023	Rune Løseth	Takstingeniør
	Benjamin Andreas Rasmussen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	44	365		0	553.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kvernhusrenen 36

### Hjemmelshaver

Rasmussen Benjamin Andreas Follin, Rasmussen  
Mette

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger barnevennlig og rolig til i et veletablert boligområde på Halhjem. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage og barneskole ved Halhjem barnetun. Det er idrettsplass, skateboardpark, lekeplasser, badeplasser og båthavn i nærområdet. Fra eiendommen er det en kort kjøretur til Os sentrum med alle sine butikker, service-, kultur- og serveringstilbud. Det er kun noen minutters kjøretur til Halhjem fergekai, og ca. 20 minutters kjøretur inn til Bergen.

### Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig ledningsnett via privat stikkledning

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, gjerde i tre, gruset, belegningsstein, betongtrapper mm,

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig som er oppført med grunnmur av betong på antatt faste masser, yttervegger av pusset Leca isoblokk, bindingsverk med liggende trekledning på tilbygg, etasjeskillere av betongdekke, valmet tak tekket med betongstein. Boligen går over 2 plan og inneholder 2 boenheter.

## Siste hjemmelsovergang

År	Type
2020	Annet

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.05.2023	Eiers opplysninger i egenerklæring samsvarer med de observasjoner takstmannen gjorde under befarings.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	13.05.2016	Plan og snitt	Gjennomgått	0	Nei
Eier	22.05.2023	Eier har gitt generelle opplysninger på stedet	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	22.05.2023	Eiendomsdata	Ikke gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.07.2023		Gjennomgått	0	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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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.
- 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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-norsktakst/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/OL1074>

## 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