

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Solbjørgsdalen 56, 5282 LONEVÅG

 OSTERØY kommune

 gnr. 13, bnr. 222

Sum areal alle bygg: BRA: 325 m<sup>2</sup> BRA-i: 325 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.01.2024

Rapportdato: 09.04.2024

Oppdragsnr.: 20334-1644

Referansenummer: QP2088

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømmer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklete verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.



Rapportansvarlig

Kristoffer Bjerk Hansen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@bjerk-takst.no  
936 32 622



# 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 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

## Takstobjektet:

Enebolig over tre plan, leilighet i deler av u.etg.

Sør-vestvendt altan på 6,1 m<sup>2</sup> med utgang fra loftstue.

Sørvendt terrasse på 25,6 m<sup>2</sup> med utgang fra kjøkken.

Nord-østvendt terrasse på 27,2 m<sup>2</sup> med utgang fra entré/gang og vaskerom.

## Enebolig - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

#### Nedløp og beslag:

Renner og nedløp i aluminium.

Beslag/takhetter i aluminium/stål.

#### Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

#### Takkonstruksjon:

Saltak.

Konstruksjon av taksperrer.

#### Vinduer:

Isolerglass i trekarmer.

Ytterdør u.etg. leilighet: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Ytterdør u.etg. hoveddel: Hvitt dørblad.

Ytterdører 1.etg: Hvite dørblad med felt av isolerglass.

Terrassedør 1.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Altandør 2.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Altandør 2.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

#### Frittliggende terrasse:

Frittliggende terrasse på 8,8 m<sup>2</sup> med utvendig tilkomst

#### Altan:

Sør-vestvendt altan på 6,1 m<sup>2</sup> med utgang fra loftstue.

#### Terrasse:

Sørvendt terrasse på 25,6 m<sup>2</sup> med utgang fra kjøkken.

Nord-østvendt terrasse på 27,2 m<sup>2</sup> med utgang fra entré/gang og vaskerom.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

#### Rom u.etg. leilighet:

- Entré/gang: Flislaminat på gulv,

malt platekledning og tapet på vegger, og takplater i himling.

- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.

- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.

- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.

#### Rom u.etg. hoveddel:

- Entré: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.

- Gang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.

#### Rom 1.etg:

- Entré/gang: Fliser på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling. Innfelte spotlights i himling.

- Trappegang: Trapp, mdf panel på vegger og trapp i himling.

- Sov: Parkett på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.

- Stue: Parkett på gulv, tapet på vegger og takplater i himling. Innfelte spotlights i himling.

#### mrk:

- Det er opplyst at en vegg i stue skal tapetseres etter befaring.

#### Rom 2.etg:

- Loftstue: Parkett på gulv, malt strie på vegger og panel i himling. Innfelte spotlights i himling.

- Sov 1: Parkett på gulv, mdf panel og tapet på vegger og panel i himling.

- Sov 2: Parkett på gulv, mdf panel og tapet på vegger og panel i himling.

- Sov 3: Parkett på gulv, mdf panel og tapet på vegger og panel i himling.

#### Etasjeskiller/gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

#### Radon:

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

#### Pipe og ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner.

# Beskrivelse av eiendommen

Asgård peisovn med glassfront i stue leilighet.  
Jøtul peisovn med glassfront på kjøkken 1.etg.  
Asgård peisovn med glassfront i loftstue.  
Sotluker i entré/gang og på vaskerom leilighet.

## Rom under terreng:

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.  
Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.  
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

## Innvendige trapper:

Trapper med lukkede trinn.  
Behandlete overflater i trinn.

## Innvendige dører:

Hvite profilerte dørrblad.  
- Skyvedør mellom bad-vaskerom i leilighet, gang-bod u.etg. hoveddel, entré/gang-soverom og vaskerom-kjøkken 1.etg. loftstue-kott og sov-garderobe 2.etg.  
- Skyvedør med glassfelt mellom kjøkken-stue 1.etg.  
- Dør med glassfelt mellom entré/gang-stue/kjøkken leilighet, entré/gang-kjøkken 1.etg.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

## Bad/vaskerom u.etg: (leilighet)

Areal: 7,6 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv, malt strie og malt platekledning på vegger og takplater i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, utslagsvask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Avtreksventil i vegg.  
Sluk av plast.

## Vaskerom 1.etg:

Areal: 15,3 m<sup>2</sup>.  
Våtromsbelegg på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.  
Inneholder: Utslagsvask, benkeplate og opplegg for vaskemaskin.  
Avtreksventil i himling.  
Sluk av plast.

## Bad 2.etg:

Areal: 9,0 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.  
Innfelte spotlights i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne, bidé og badekar.  
Avtreksventil i himling.  
Sluker av plast.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken u.etg: (leilighet)  
Åpen stue/kjøkkenløsning.  
Laminat på gulv,  
malt platekledning på vegger  
og takplater i himling.  
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.  
Et overskap med glassfronter.  
Inneholder: Laminert benkeplate,  
stål vaskekum, ventilator  
og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:  
- Oppvaskmaskin.

Avtrekk:  
Det er antatt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1.etg:  
Areal: 45,1 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv,  
malt strie og mdf panel på vegger,  
panel og takplater i himling.  
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.  
Fire overskap med glassfronter.  
Inneholder: Heltre benkeplate, stål vaskekum,  
ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:  
- Stekeovn.  
- Platetopp med induksjon.  
- To stk. oppvaskmaskiner.  
- Mikrobølgeovn.

Avtrekk:  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

Kjølerom:  
Areal: 1,7 m<sup>2</sup>.  
Vinylbelegg på gulv,  
panel på vegger og i himling.  
Inneholder: Hyllesystem  
og Norcool kjøleaggregat.

Toalett rom:  
Areal: 1,5 m<sup>2</sup>.  
Fliser på gulv,  
mdf panel på vegger og takplater i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil  
og vegghengt toalett.  
Avtrekksventil i himling.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Vannledninger:  
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).  
- Stoppekran på bad/vaskerom.

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).  
- Stoppekran på teknisk rom.

Avløpsrør:  
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:  
Leiligheten har naturlig ventilasjon.  
Hoveddelen har balansert ventilasjon.

Varmtvann:  
Varmtvannsbereder på bad/vaskerom.  
Volum: 113 liter. Alder: Antatt fra byggeår.

Dobbelt mantlet varmtvannsbereder på  
teknisk rom.  
Volum: 120/200 liter. Produsert: 2007.

Varmtvannsbereder på teknisk rom.  
Volum: 198 liter. Produsert: 2012.

Vannbåren varme:  
Boligen har vannbåren varme.

Elektrisk anlegg:  
Sikringsskap i bod leilighet.  
Inneholder: Automatsikringer  
(jordfeilautomater), overspenningsvern  
og strømmåler.  
Overbelastningsvern på 50 ampere.

Kurser:  
25 ampere: 1 stk.  
16 ampere: 9 stk.

Sikringsskap i entré u.etg. hoveddel.  
Inneholder: Automatsikringer  
(jordfeilautomater), jordfeilbryter,  
overspenningsvern og strømmåler.  
Overbelastningsvern på 63 ampere.

Kurser:  
32 ampere: 1 stk.  
20 ampere: 1 stk.  
16 ampere: 12 stk.  
10 ampere: 4 stk.

Branntekniske forhold:  
Bygget har brannslukningsapparat  
og røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

## Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

## Grunnmur og fundament:

Grunnmur/fundamenter av betong.

## Forstøtningsmur:

Forstøtningsmurer er av naturstein.

## Terrengforhold:

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

## Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.

Opplyst privat brønnvann og septiktank med grøft.

Septiktanken er antatt av glassfiber.

## Septik:

- Septiktanken er ikke besiktiget.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

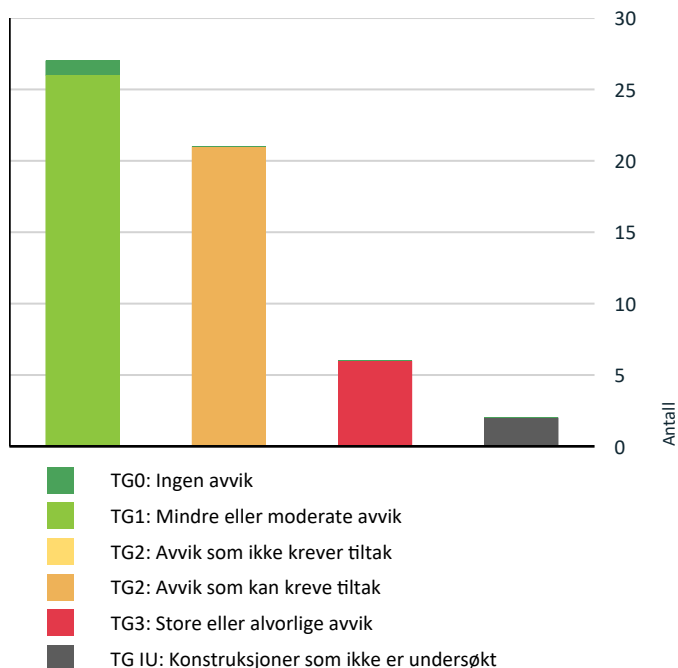
## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- På soverom 1.etg. er det tegnet inn bad på tegning.
- I u.etg. hoveddel er gang, og to boder en stor bod på tegning.



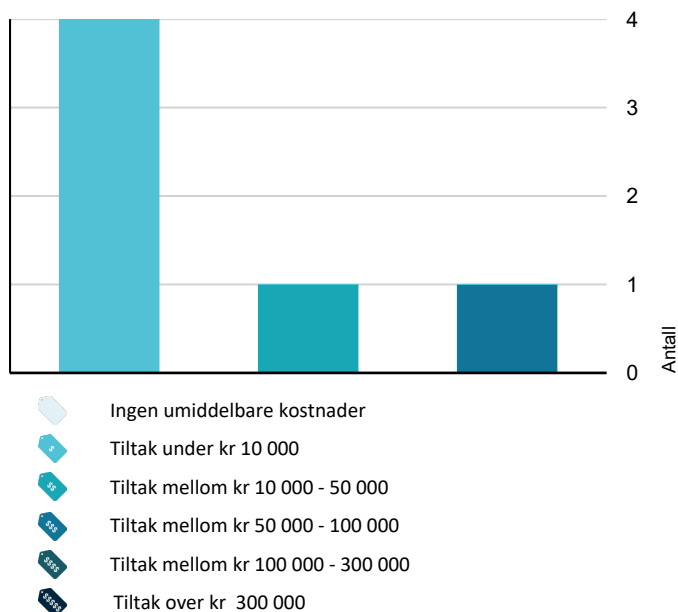
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Terrasse 1.etg. [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse 1.etg. [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Altan 2.etg. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etg. > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etg. Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etg. Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etg. Leilighet > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etg. Leilighet > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.etg. > Kjølerom. > Teknisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger hoveddel [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger leilighet [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank leilighet [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstanker hoveddel [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
2008

**Kommentar**  
Opplyst fra Ambita

### Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

### Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering varmtvannsbereder:	Ny varmtvannsbereder.
------	----------------------------------	-----------------------

## UTVENDIG

### Taktekking

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

mrk:

- Taket var snødekt ved befaring.
- Taket ble observert fra bakkenivå på befaringsdagen.
- Tilstandsgrad er utelukkende satt ut i fra alder.

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp i aluminium.  
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

### Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

### Takkonstruksjon/Loft

Saltak.  
Konstruksjon av taksperrer.  
- Begrenset tilkomst på loftene.

### Vinduer

Isolerglass i trekammer.

### Dører

Ytterdør u.etg. leilighet: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.  
Ytterdør u.etg. hoveddel: Hvitt dørblad.  
Ytterdører 1.etg: Hvite dørblad med felt av isolerglass.  
Terrassedør 1.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.  
Altandør 2.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frittliggende terrasse på 8,8 m<sup>2</sup> med utvendig tilkomst  
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående spiler og 6" toppbord.  
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,589 meter,  
bør ikke være under 1,0 meter ihht. dagens regler  
(0,9 meter ved byggeår).

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

### Altan 2.etg.

Sør-vestvendt altan på 6,1 m<sup>2</sup> med utgang fra loftstue.  
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående/liggende spiler og 6" toppbord.  
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,88 meter,  
bør ikke være under 1,0 meter ihht. dagens regler  
(0,9 meter ved byggeår).

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

## ! TG 3 Terrasse 1.etg.

Nord-østvendt terrasse på 27,2 m<sup>2</sup> med utgang fra entré/gang og vaskerom. Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående/liggende spiler og 6" toppbord. Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,92 meter, bør ikke være under 1,0 meter ihht. dagens regler.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
  - Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler rekkverk på deler av terrassen. Krav til rekkverk der hvor det er fall på mer en 0,5 meter.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 3 Terrasse 1.etg.

Sørvendt terrasse på 25,6 m<sup>2</sup> med utgang fra kjøkken. Trebjelkelag belagt med terrassebord.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er ikke rekkverk på terrassen. Krav til rekkverk der hvor det er fall på mer en 0,5 meter.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNVENDIG

## ! TG 1 Overflater

Rom u.etg. leilighet:

- Entré/gang: Flislaminat på gulv, malt platekledning og tapet på vegger og takplater i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.

Rom u.etg. hoveddel:

- Entré: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.
- Gang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.

mrk:

- I entré er tidligere dør mot leilighet blendet med plate, denne er ikke malt.

Rom 1.etg:

- Entré/gang: Fliser på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Trappegang: Trapp, mdf panel på vegger og trapp i himling.
- Sov: Parkett på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Stue: Parkett på gulv, tapet på vegger og takplater i himling. Innfelte spotlights i himling.

mrk:

- Det er opplyst at en vegg i stue skal tapetseres etter befaring.

Rom 2.etg:

- Loftstue: Parkett på gulv, malt strie på vegger og panel i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, mdf panel og tapet på vegger og panel i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, mdf panel og tapet på vegger og panel i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, mdf panel og tapet på vegger og panel i himling.

Generelt:

Normal bruksslitasje på overflater. Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk. S-rom er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Gulv mot grunn i betong.  
Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:

- Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskiller.
- Målinger er utført punktvis på tilfeldige utvalgte plasser.

## Vurdering av avvik:

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

- Ca. 15 mm avvik i stue 1.etg.
- Ca. 15 mm avvik gjennom loftstue.
- Ca. 20 mm avvik på sov 2, 2.etg.
- Ca. 25 mm avvik fra dør til bad til vindu sov 2, 2.etg.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

## TG 3 Pipe og ildsted

Skorstein i murkonstruksjoner.  
Asgård peisovn med glassfront i stue leilighet.  
Jøtul peisovn med glassfront på kjøkken 1.etg.  
Asgård peisovn med glassfront i loftstue.  
Sotluker i entré/gang og på vaskerom leilighet.

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

- Noe sprekker i brannmur på kjøkken.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Rom Under Terreng

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.  
Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.  
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Det er gjennom hulltaking påvist høy fuktnivå i bunnsvill og stender.  
Det ble ikke registrert høy luftfuktighet i veggen.

## Hulltaking:

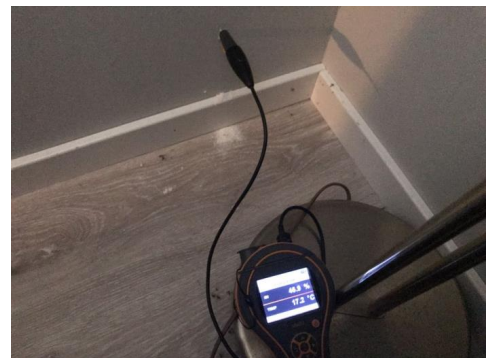
Hulltaking er tatt i rom under terreng.  
Relativ luftfuktighet ble målt med probe.  
Den viste relativ luftfuktighet på 46, % ved en temperatur på 17,2 grader.  
Det er målt fukt i treverk med pigger.  
Trevirket hadde 28,1 vektprosent.

mrk:

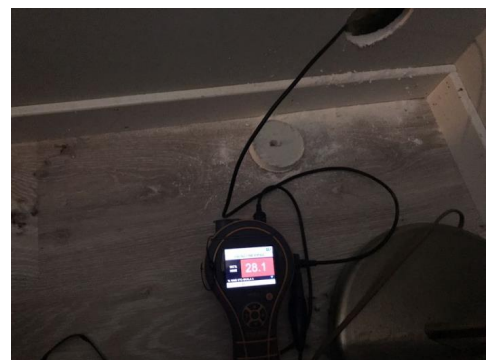
- Relativ luftfuktighet på under 60 % anses å være tørt.
- Trefukt/vektprosent over 27 % anses for å være vått.
- Fare for alle sopp og skadedyr, kondensering etc.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Bildet viser målt luftfuktighet.



Bildet viser målt trefukt.

# Tilstandsrapport



Bildet viser fukt i treverk.

## TG 1 Innvendige trapper

Trapper med lukkede trinn.  
Behandlete overflater i trinn.

## TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte dørblad.  
- Skyvedør mellom bad-vaskerom i leilighet, gang-bod u.etg. hoveddel, entré/gang-soverom og vaskerom-kjøkken 1.etg. loftstue-kott og sov-garderobe 2.etg.  
- Skyvedør med glassfelt mellom kjøkken-stue 1.etg.  
- Dør med glassfelt mellom entré/gang-stue/kjøkken leilighet, entré/gang-kjøkken 1.etg.

## VÅTROM

### 1.ETG. > VASKEROM

#### Generell

Areal: 15,3 m<sup>2</sup>.  
Våtromsbelegg på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.  
Inneholder: Utslagsvask, benkeplate og opplegg for vaskemaskin.  
Avtrekksventil i himling.  
Sluk av plast.

### 1.ETG. > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegger og takplater i himling.

### 1.ETG. > VASKEROM

#### TG 3 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv med underliggende vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

- Generelt under anbefalt fall mot sluk, stedvis flatt.
- Motfall fra dør mot entré/gang til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### 1.ETG. > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.  
Vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1.ETG. > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Utslagsvask, benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

### 1.ETG. > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

### 1.ETG. > VASKEROM

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 2.ETG. > BAD

### Generell

Areal: 9,0 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.  
Innfelte spotlights i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne, bidé og badekar.  
Avtrekkventil i himling.  
Sluker av plast.

## 2.ETG. > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger og takplater i himling.  
Innfelte spotlights i himling.

#### Vurdering av avvik:

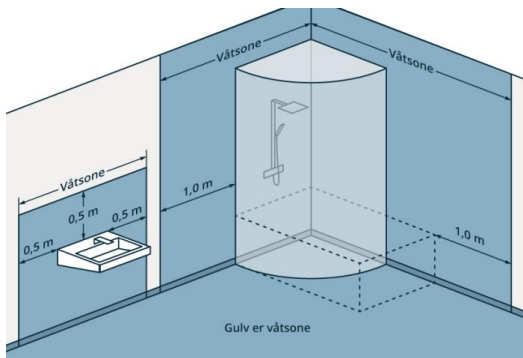
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Bilde viser vindu i våtsonen.



Bilde illustrerer våtsoner.

## 2.ETG. > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Lokale fall rundt sluker, motfall fra midt på gulv mot dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## 2.ETG. > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.  
Ukjent tettesjikt/membran.

#### 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.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

## 2.ETG. > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne, bidé og badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## 2.ETG. > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

#### 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.



# Tilstandsrapport

## 2. ETG. > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## U. ETG. LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### Generell

Areal: 7,6 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv, malt strie og malt platekledning på vegger og takplater i himling. Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, utslagsvask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i vegg. Sluk av plast.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte i sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

## U. ETG. LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Malt strie og malt platekledning på vegger og takplater i himling.

#### Vurdering av avvik:

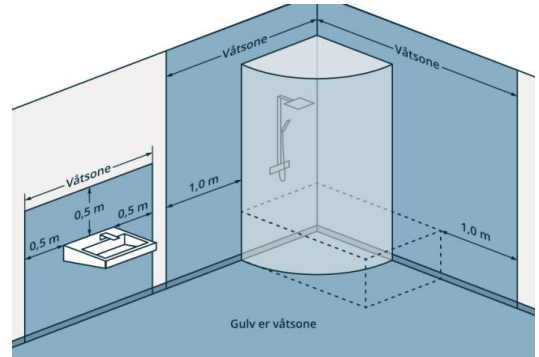
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Stedvis sprekkdannelser i hjørner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Bildet viser dør i våtsone.



Bildet illustrer våtsoner.

## U. ETG. LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

#### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

## U. ETG. LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.  
Ukjent tettesjikt/membran.

#### 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.

- Bør ikke dusjes i rommet uten dusjkabinett.

## U. ETG. LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, utslagsvask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

# Tilstandsrapport

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

## U.ETG. LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, ventil i vegg.

## U.ETG. LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

## U.ETG. LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning.

Laminat på gulv,  
malt platekledning på vegger og takplater i himling.  
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.  
Et overskap med glassfronter.  
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum,  
ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:  
- Oppvaskmaskin.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:  
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

## U.ETG. LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er antatt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## 1.ETG. > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Areal: 45,1 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv,  
malt strie og mdf panel på vegger, panel  
og takplater i himling.  
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.  
Fire overskap med glassfronter.  
Inneholder: Heltre benkeplate, stål vaskekum,  
ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.
- To stk. oppvaskmaskiner.
- Mikrobølgeovn.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

## 1.ETG. > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 1.ETG. > KJØLEROM.

### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

Areal: 1,7 m<sup>2</sup>.

Vinylbelegg på gulv, panel på vegger og i himling.  
Inneholder: Hyllesystem og Norcool kjøleaggregat.

## 1.ETG. > KJØLEROM.

### ! TG 2 Teknisk anlegg

Norcool kjøleaggregat fra 2008.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

## 1.ETG. > TOALETTRUM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

Areal: 1,5 m<sup>2</sup>.

Fliser på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil og vegghengt toalett.

Avtrekkventil i himling.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger hoveddel

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).

- Stoppekran på teknisk rom.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

## Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Vannledninger leilighet

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).

- Stoppekran på bad/vaskerom.

## Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

## Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Hoveddelen har balansert ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank leilighet

Varmtvannsbereder på bad/vaskerom.

Volum: 113 liter. Alder: Antatt fra byggeår.

## Vurdering av avvik:

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

- Varmtvannsberederen er antatt tilkoblet iht. gjeldene forskrift ved byggeår, men tilfredsstiller ikke gjeldene forskrift.

## Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Varmtvannstanker hoveddel

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder på teknisk rom

Volum: 120/200 liter. Produsert: 2007.

Varmtvannsbereder på teknisk rom.

Volum: 198 liter. Produsert: 2012.

## Vurdering av avvik:

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

- Varmtvannsberederen er antatt tilkoblet iht. gjeldene forskrift ved byggeår, men tilfredsstiller ikke gjeldene forskrift.

## Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme.

### 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

Sikringskap i bod leilighet.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater),  
overspenningsvern og strømmåler.  
Overbelastningsvern på 50 ampere.

Kurser:

25 ampere: 1 stk.  
16 ampere: 9 stk.

Sikringskap i entré u.etg. hoveddel.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater),  
jordfeilbryter, overspenningsvern og strømmåler.  
Overbelastningsvern på 63 ampere.

Kurser:

32 ampere: 1 stk.  
20 ampere: 1 stk.  
16 ampere: 12 stk.  
10 ampere: 4 stk.

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2008**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det er ikke framvist samsvarserklæring**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- 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**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**

## Generell kommentar

- Ikke fullstendig kursfortegnelse i sikringskap i leilighet.

## 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 foreklede 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.*

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Bygget er vurdert etter byggeårs forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagen forskrifter, som bygget ikke innfrir.**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**- Ved befarng var det skumapparat fra 2021 (bør ikke være over 5 år) i leilighet, pulverapparat i u.etg. hoveddel fra 2014 (må byttes ila. 2024), skumapparat fra 2010 (bør ikke være over 5 år) i 1.etg. og pulverapparat i 2.etg. antatt fra 2005 (skal ikke være over 10 år).**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**- Røykvarslere i stue og sov 1 leilighet, entré og teknisk rom u.etg. hoveddel, sov, entré/gang, stue og vaskerom 1.etg, loftstue, sov 1 og sov 2, 2.etg.**  
**Røykvarslere via alarmselskap. Om nye eiere ikke viderefører abonnement, må røykvarslerne byttes.**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Drenering

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Fukt målt i vegg i leilighet.

## Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Årsak til fukt i vegg leiligheten bør finnes ut av.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/fundamenter av betong.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bildet viser mur uten sikring.

## TG 0 Terrengforhold

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.

Opplyst privat brønnvann og septiktank med grøft.

## TG IU Septiktank

Septiktanken er antatt av glassfiber.

- Septiktanken er ikke besiktiget.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U.etg. Leilighet	62			62			62
U.etg. Hoveddel	50			50			50
1.etg.	128			128	53		128
2.etg.	85			85	6	9	94
<b>SUM</b>	<b>325</b>				<b>59</b>	<b>9</b>	<b>334</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>325</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg. Leilighet	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Bod.		
U.etg. Hoveddel	Entré, Gang, Teknisk rom, Garderobe, Bod 1, Bod 2.		
1.etg.	Entré/gang, Trappegang, Soverom, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Vaskerom, Kjølerom.		
2.etg.	Loftstue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Garderobe, Kott.		



## Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

### Arealer u.etg: (leilighet)

- Entre/gang: 5,2 m<sup>2</sup>. Takhøyde: 2,66 m.
- Sov 1: 6,3 m<sup>2</sup>. Takhøyde: 2,66 m.
- Sov 2: 3,8 m<sup>2</sup>. Takhøyde: 2,67 m.
- Stue/kjøkken: 31,9 m<sup>2</sup>. Takhøyde: 2,66 og 2,36 m.
- Bad/vaskerom: 7,6 m<sup>2</sup>. Takhøyde: 2,36 m.
- Bod: 3,8 m<sup>2</sup>. Takhøyde: 2,37 m.

- Ca. 3,3 m<sup>2</sup> går vekk i innvendige vegger.

### Arealer u.etg: (hoveddel)

- Entre: 11,9 m<sup>2</sup>. Takhøyde: 2,38 m.
- Gang: 8,9 m<sup>2</sup>. Takhøyde: 2,38 m.
- Teknisk rom: 5,3 m<sup>2</sup>. Takhøyde: 2,41 m.
- Garderobe rom: 6,3 m<sup>2</sup>. Takhøyde: 2,40 m.
- Bod 1: 12,6 m<sup>2</sup>. Takhøyde: 2,39 m.
- Bod 2: 2,9 m<sup>2</sup>. Takhøyde: 2,39 m.

- Ca. 1,9 m<sup>2</sup> går vekk i innvendige vegger.

### Arealer 1.etg:

- Entre/gang: 17,6 m<sup>2</sup>. Takhøyde: 2,37 og 3,66 m.
- Sov: 18,1 m<sup>2</sup>. Takhøyde: 2,38 m.
- Trappegang: 1,6 m<sup>2</sup>. Takhøyde: 2,47 m.
- Stue: 22,8 m<sup>2</sup>. Takhøyde: 2,38 m.
- Kjøkken: 45,1 m<sup>2</sup>. Takhøyde: Fra 2,67 til 4,98 m.
- Kjølerom: 1,7 m<sup>2</sup>. Takhøyde: 2,38 m.
- Toalettrom: 1,5 m<sup>2</sup>. Takhøyde: 2,68 m.
- Vaskerom: 15,3 m<sup>2</sup>. Takhøyde: 2,69 m.

- Ca. 4,7 m<sup>2</sup> går vekk i innvendige vegger.

### Arealer 2.etg:

- Loftstue: 30,7 m<sup>2</sup>. Takhøyde: Fra 2,40 til 3,60 m.
- Sov 1: 10,8 m<sup>2</sup>. Takhøyde: Fra 1,20 til 3,70 m.
- Sov 2: 10,7 m<sup>2</sup>. Takhøyde: Fra 1,21 til 3,70 m.
- Sov 3: 10,9 m<sup>2</sup>. Takhøyde: Fra 1,21 til 3,69 m.
- Bad: 9,0 m<sup>2</sup>. Takhøyde: 2,33 m.
- Garderobe rom: 6,2 m<sup>2</sup>. Takhøyde: Fra 1,20 til 3,70 m.
- Kott: 2,1 m<sup>2</sup>. Takhøyde: Fra 1,75 til 2,39 m.

- Ca. 4,1 m<sup>2</sup> går vekk i innvendige vegger.

### Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. 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:** - På soverom 1.etg. er det tegnet inn bad på tegning.  
- I u.etg. hoveddel er gang, og to boder en stor bod på tegning.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

**Kommentar:**

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	282	43

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2024	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Renate Kristin Bertelsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	13	222		0	6848.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Solbjørgsdalen 56

#### Hjemmelshaver

Renate Kristin Bertelsen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Landlig beliggenhet i ett etablert området på Osterøy.  
Fra boligen er det utsikt over omkringliggende områder.  
Området er hovedsakelig bebyggt med tilsvarende bebyggelse.

Ca. 1,9 km til dagligvare butikk og ubetjent bensinstasjon.  
Fra eiendommen bruker man ca. 3 min. til kommunesenteret Lonevåg.  
Ellers er det ca. 44 min kjøring til Bergen sentrum.  
Fra Valestrand kan man ta ferge til Breistein. Her er kjøretiden på ca. 37 min og fergetid på ca. 12 min.

### Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp.

### Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

For opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Annen informasjon:  
Grunnkrets: Gjerstad.  
Valgkrets: Lonevåg valgkrets.  
Kirkesogn: Gjerstad.

### Om tomten

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed, grøntarealer, div. prydbusker/beplantning og terrassedekke.

### Parkering

Parkering til flere biler på eiendommen.

### Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

### Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servituten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også foren heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

2007/665193-3/200 22.08.2007  
BESTEMMELSE OM GJERDE

2008/72244-2/200 25.01.2008  
BESTEMMELSE OM VEG  
Rettighetshaver: KNR: 4630 GNR: 14 BNR: 58  
Vegrett for senere utskilte parseller.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2012	Opphør av samboerskap

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått	0	Nei
Ambita (EDR)			Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## 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

Norsk takst, 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/QP2088>

## 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