

Tilstandsrapport



Enebolig



Galtenesvegen 113, 5918 FREKHAUG



ALVER kommune



gnr. 323, bnr. 233

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 04.06.2025

Rapportdato: 20.06.2025

Oppdragsnr.: 20286-2315

Referansenummer: JA1367

Autorisert foretak: Takstopppdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstopppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

Frittliggende enebolig over to plan, bygget i 1982.
Sørvendt altan på 20,4 m² med utgang fra stue, hvorav 11 m² er overbygd.
Østvendt terrasse på ca 30 m² med utvendig adkomst.
Sør/vestvendt terrasse på ca 25 m² med utvendig adkomst.
Tilhørende garasje med en biloppstillingsplass, bygget i ca 1985.

Eiendommen ble etablert 13.06.1978 og har gnr. 323 og bnr. 233 i Alver Kommune. I 1981 ble byggearbeid startet og boligen ble ferdigstilt i mars 1982. Eneboligen går over to plan og har saltak med betongtakstein. Type bolig: Trysilhus H-720. Nåværende eier har bodd i boligen siden den ble oppført. Det er gjort flere oppgraderinger gjennom årenes løp. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen har flere eldre bygningsdeler og det er påpekt flere punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/utbedringer. Noen utbedringer bør utføres snarlig mens noen oppgraderinger/utbedringer kan utføres etterhvert. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1982 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål. Taktekking ble skiftet fra takshingel til takstein i 1994. Takkonstruksjon ble da forsterket slik at den kunne bære takstein. Feder og lekter ble montert oppå eksisterende takshingel. Taktekking ble rengjort og behandlet i 2023. Eksisterende sutakbord ble ikke berørt/skiftet i forbindelse med utskiftning av taktekking.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av stående trekledning. Det er variabel alder/kvalitet på ytterkledning. Ytterkledning er skiftet v/behov. Ytterkledning i front av stue bl skiftet i 2022. Fasadene ble malt i 2022.

Vinduer og dører:

Isolerglass i malte trekarmner.
Ytterdør bod: Malt tredør.
Ytterdør hoved-etg: Malt tredør. Sidefelt i cotswoldglass.
Ytterdør: Malt profilert tredør med felt av blyinnfattet glass.
Altandør: Malt tredør med felt av isolerglass.

Tre stuevinduer ble skiftet i 2009 og ett stuevindu ble skiftet i 2014. Ett soveromsvindu i hoved-etg ble skiftet i 2008. Vindu i hall/trapperom ble skiftet i 2009. To vinduer i kjellerstue ble skiftet i

2015. To soveromsvinduer i u-etg ble skiftet i 2008. Øvrige vinduer er fra byggeår. Kjøkkenvinduer fikk nytt isolerglass i 2008. Vinduer fra byggeår har trelags isolerglass. Det er el.styrt solskjerming/screens foran stuevinduer i front. Fra 2022. Hovedytterdør ble skiftet i 2005. Øvrige ytterdører og altandør er fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Tre-stavs eikeparkett, vinylbelegg, keramiske fliser, furubord. Vegger: Malt tapet, malt strie, panel, malt panel, tapet, malt mur. Himling: Takplater, panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nye parkettgulv i gang, stue, kjøkken og hovedsoverom i 1998.
- Oppussing av bod med utvendig adkomst i ca 2022.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2025.

Annet:

- Innebygd garderobeskap på to soverom i hoved-etg.
- Garderobeskap i entre i u-etg.
- Innebygd garderobeskap på soverom i u-etg.
- Hyller i boder.

Pipe og ildsted:

Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Scan. Fra begynnelsen av 2000-tallet.
Feieluke er plassert utvendig v/inngangsparti.

Innendig trapp:

Furutrapp med åpne trinn.

Trappen er fra byggeår.

Innvendige dører:

Formpressete slette dørbord, furu fyllingsdører, furu tredører med finer/tapet. En skyvedør.
Dørbord med glassfelt mellom entre - stue/trapperom.

Innerdørene er fra byggeår, unntatt en innerdør som ble montert på 1990-tallet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad u-etg. Areal: 4,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjvegg/skyvedør, dusjgarnityr.
El.avtrekksventil i vegg.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Badet ble modernisert på begynnelsen av 1990-tallet. Badet må anses å være utdatert.

Bad hoved-etg. Areal: 7,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/halogen spotlights i

Beskrivelse av eiendommen

himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, boblebadekar. Avtrekksventil i himling.

Badet ble modernisert og utvidet i 2007. Arbeidet ble utført av Kristoffersen VVS og Frydenbø. Eksisterende vannrør og takplater fra byggeår ble ikke berørt under modernisering.

Vaskerom. Areal: 7,8 m².

Våtromsbelegg på gulv, mdf panel på vegger, panel i himling. Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, laminat benkeplate, varmtvannstank. El.avtrekksventil i vegg.

Vaskerommet ble modernisert i 2008. Arbeidet ble utført av Kristoffersen VVS AS og Frydenbø. Noe av arbeidet ble utført som egeninnsats. Eksisterende vannrør og panel i himling ble ikke berørt under modernisering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 11,8 m².

Tre-stavs eikeparkett på gulv, tapet på vegger, takplater i himling. HTH kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn/platetopp (Siemens). Nye elkomponenter i stekeovn i 2023/2024.

Medfølgende hvitevarer:

- Oppvaskmaskin (Asko). Fra ca 2014.
- Kjøleskap/frys (Electrolux). Fra 2025.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning er fra byggeår. I 2005 ble kjøkkenet oppgradert med nye skapfronter, ny vask, nye benkeplate og nye integrert hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på vaskerom. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 200 liter. Fra 2008. Produsent Høiax.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ventilasjon:

Bad i hoved-etg har mekanisk avtrekk. Bad og vaskerom i u-etg har el.avtrekksventil. Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer og flere ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

El.anlegg:

Sikringsskap i hall/trapperom.

Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter for tre kurser, ringetrafo, wattmeter trafo, lastbryter kurs 11.

Hovedsikring på 35 ampere (skrusikringer).

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 3 stk.

10 ampere. 7 stk.

Inntaksikring på 3 x 63 ampere er plassert i bod (skrusikringer). Ny strømmåler i desember 2017.

Belysningsutstyr:

Innfelte halogen spotlights i himling på bad (fra 2007) og innfelte led spotlights i himling i stue (fra 2025). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler i hall/trapperom, vaskerom og på begge bad.

To vegghengte panelovner.

Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Fujitsu. Fra 2025.

Varmelist langs gulv i deler av stue og kjellerstue. Varmelist i stue har ikke vært benyttet på mange år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med terrassedekke, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Biloppstillingsplass med plass til to biler, hvorav en i garasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

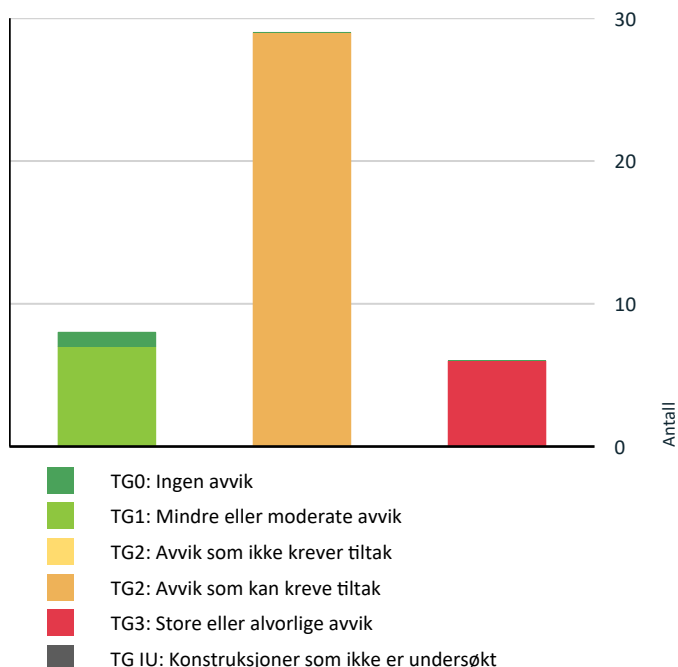
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

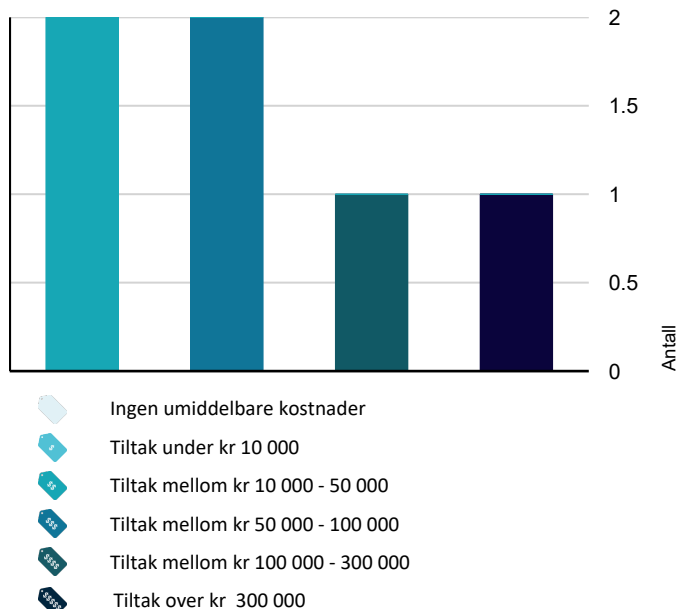
Sammendrag av boligens tilstand

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

EGNE PREMISER:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

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

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

Vedrørende egenerklæringsskjema:

Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer med råteskader [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Sør/vestvendt terrasse med utvendig adkomst. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U-etg > Bad (4,1 m²) > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved-etg > Bad (7,5 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Østvendt terrasse med utvendig adkomst [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > U-etg > Vaskerom (7,8 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > U-etg > Vaskerom (7,8 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > U-etg > Vaskerom (7,8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > U-etg > Vaskerom (7,8 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved-etg > Bad (7,5 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved-etg > Bad (7,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved-etg > Bad (7,5 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hoved-etg > Kjøkken (11,8 m²) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hoved-etg > Kjøkken (11,8 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1982

Kommentar
Oppgitt av eier

Anvendelse
Bolig

Standard

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold

Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er teknet med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning.

Takteking ble skiftet fra takshingel til takstein i 1994. Takkonstruksjon ble da forsterket slik at den kunne bære takstein. Feder og lekter ble montert oppå eksisterende takshingel. Takteking ble rengjort og behandlet i 2023. Eksisterende sutakbord ble ikke berørt/skiftet i forbindelse med utskiftning av takteking.

Kommentar:

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble takteking vurdert fra bakkenivå og fra stige med de begrensninger det innebærer.

Generelt:

Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Forventet brukstid:

Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.

Betongtakstein har en normal brukstid på 30 til 60 år.

Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er tegn til slitasje/råte noen steder på vindskibord, spesielt i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Vindskibord bør lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov.



Takteking sett fra stige.



Lokal råte i nedre del av vindskibord.



Det bør vurderes å montere beslag på kanten av den nedre delen av vindskibord, da denne delen er spesielt utsatt for fukt, slitasje og råte.

! TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

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

Renner, nedløp og beslag er fra byggeår. Nytt pipebeslag ble montert i 2021 (TG 1).

Kommentar:

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:

Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:

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

Det er malingsflass på takrenner (skyldes at aluminiumsrenner er malt).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfangere bør monteres v/ en eventuell utskiftning av taktekking.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført som bindingsverk.

Ytterkledning av stående trekledning.

Det er variabel alder/kvalitet på ytterkledning. Ytterkledning er skiftet v/behov. Ytterkledning i front av stue bl skiftet i 2022. Fasadene ble malt i 2022.

Kommentar:

Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på eldre kledningsbord (gjelder eldre ytterkledning).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord og etablere god lufting mellom kledning - vindtetting.



Råte i nedre del av kledningsbord.



Råte i nedre del av kledningsbord.



Råte i nedre del av kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.

Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke i gang.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Takkonstruksjon over stuedel er ikke skikkelig besiktiget pga vanskelig tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er misfarging i sutak noen steder. Isolasjon og plastfolie er fra byggeår. Det mangler isolasjon noen steder. Det er spotlights i deler av himling i hoved-etg. Det fører til punktert/brutt dampsperre/plast. Loftsluke er ikke damptett.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Plastfolie/dampsperre og isolasjon bør utbedres v/behov v/en eventuell oppussing. Loftsluke bør skiftes til en damptett loftsluke. Det bør lages større luftespalte mellom isolasjon - sutak.

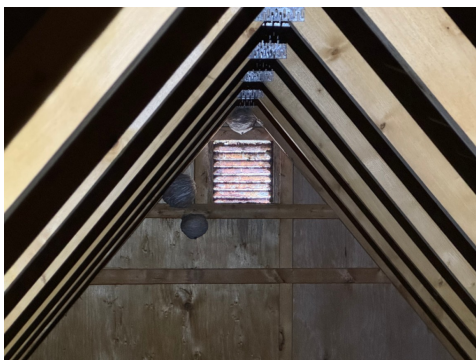
Overvåk tilstanden på misfarget sutak, foreta utbedringer v/ behov.



Liten luftespalte mellom isolasjon - sutak.



Misfarging/soppdannelse i sutak. Det kan skyldes kondens pga. utettheter i dampsperre/plast.



Vepsebol v/ ventil. Ikke tegn til aktivitet på befaringsdagen.



Manglende isolasjon bak rørgjennomføring.

TG 2 Vinduer

Isolerglass i malte trekarmer.

Tre stuevinduer ble skiftet i 2009 og ett stuevindu ble skiftet i 2014. Ett soveromsvindu i hoved-etg ble skiftet i 2008. Vindu i hall/trapperom ble skiftet i 2009. To vinduer i kjellerstue ble skiftet i 2015. To soveromsvinduer i u-etg ble skiftet i 2008. Øvrige vinduer er fra byggeår. Kjøkkenvinduer fikk nytt isolerglass i 2008. Vinduer fra byggeår har trelags isolerglass. Det er el.styrt solskjerming/screens foran stuevinduer i front. Fra 2022.

Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Vinduer bærer preg av elde/slitasje. Værutsatte vinduer har slitasje i utvendig karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (gjelder eldre vinduer). Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskifting da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

TG 3 Vinduer med råteskader

Isolerglass i malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist råteskader i tre vinduer. Det er fuktnntrenging v/ vinduer i kjellerstue. Kostnadsestimat gjelder utskifting av vinduer med råteskader og utbedring/tetting rundt vinduer i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råte i utvendig vinduskarm.



Råte i utvendig vinduskarm.



Fukttinntrenging v/ vindu i kjellerstue.



Fuktskjolder under vindu i kjellerstue.

Dører

Ytterdør bod: Malt tredør.

Ytterdør hoved-etg: Malt tredør. Sidefelt i cotswoldglass.

Ytterdør: Malt profilert tredør med felt av blyinnfattet glass.

Altandør: Malt tredør med felt av isolerglass.

Hovedytterdør ble skiftet i 2005. Øvrige ytterdører og altandør er fra byggeår.

Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

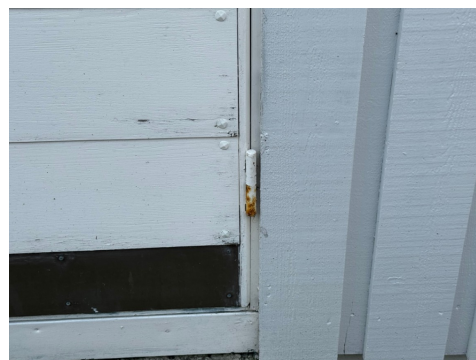
- Det er påvist andre avvik:

Dørene bærer preg av elde/slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.



Rust på utvendig hengsel på ytterdør i hoved-etg.



Svelling i nedre del av ytterdør i bod med utvendig adkomst.

Østvendt terrasse med utvendig adkomst

Østvendt terrasse på ca 30 m² med utvendig adkomst. Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Terrassen ble tillaget på begynnelsen av 2000-tallet. Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Terrassebordene har noe vær oppsprukket trevirke. Det mangler rekkverk v/nivåforskjell noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Det bør monteres rekkverk v/ nivåforskjell.



Terrasse med utvendig adkomst.



Manglende rekkverk v/ nivåforskjell.

! TG 3 Sør/vestvendt terrasse med utvendig adkomst.

Sør/vestvendt terrasse på ca 25 m² med utvendig adkomst. Trebjelkelag belagt med terrassebord. Profilerte plastplater og renne/nedløp i plast under altan. Levegg i trekonstruksjoner med liggende trekledning. Terrassen ligger tilnærmet på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassen fremstår med eldre standard. Skjevheter ble registrert flere steder. Kostnadsestimat gjelder renovering av terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassen har behov for renovering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrasse med utvendig adkomst.



Slitasje og skjevheter i terrasseplating.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt altan på 20,4 m² med utgang fra stue, hvorav 11 m² er overbygd. Trebjelkelag belagt med terrassebord m/riller. Profilerte plastplater og renne/nedløp i plast under altan. Rekkverk av liggende/stående bord og toppbord. Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,00 m - 1,01 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen ble utvidet og oppgradert i 2014. Nytt toppbord på rekkverk i 2025. Flere rekkverksbord er skiftet i 2025.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er råte i lekter på rekkverk og råte i rekkverksbord flere steder. Det er rennemerker langs grunnmur v/inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekter og rekkverksbord med råte bør lokal utbedres/skiftes. Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Profilerte plastplater bør utbedres slik at det ikke oppstår unødvendig fuktpåvirkning inntil grunnmuren.

Tilstandsrapport



Altan med utgang fra stue.



Råte i lekte.



Råte i rekkverksbord.



Rennemerker langs grunnmur under altan.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: Tre-stavs eikeparkett, vinylbelegg, keramiske fliser, furubord.
Vegger: Malt tapet, malt strie, panel, malt panel, tapet, malt mur.
Himling: Takplater, panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nye parkettgulv i gang, stue, kjøkken og hovedsoverom i 1998.
- Oppussing av bod med utvendig adkomst i ca 2022.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2025.

Annet:

- Innebygd garderobeskap på to soverom i hoved-etg.
- Garderobeskap i entre i u-etg.
- Innebygd garderobeskap på soverom i u-etg.
- Hyller i boder.

Generelt.

Normal bruksslitasje på overflater.

Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Boder ol. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

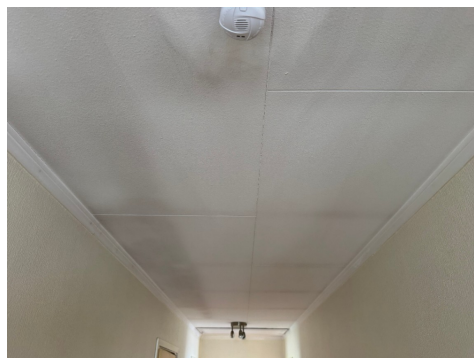
Det er påvist heksesot/støvkondens på noen overflater. Det kan skyldes kuldebroer som gjør at overflatene er litt kaldere hvor det er stendere og lekter. Støv og partikler fester seg lettere på kalde overflater og stearinlys er en medvirkende årsak til støvkondens/heksesot. Det bør undersøkes nærmere for å unngå at problemet forsetter.

Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje. Parkett har en del slitasje/striper. Bom registrert i noen gulvfliser i gang i u-etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering av eldre overflater må påregnes for å lukke avviket.



Støvkondens/heksesot på overflater.

Tilstandsrapport



Fuktmerker v/ pipe i stue etter tidligere lekkasje. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert på befaringdagen.



Slitasje/striper i parkettgulv på kjøkken.



Fuktmerker på soverom i u-etg. Fukt ble registrert på soverommet på befaringdagen.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 18 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskiller med bjelkelag av heltre bjelker intervall på 40-80 år før tiltak bør iverksettes. Tiltak: Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldige punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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



Bilder viser skjevheter i gulv på det ene soverommet i hoved-etg.



Bilder viser skjevheter i gulv på det ene soverommet i hoved-etg.

! TG 2 Radon

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

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).

Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Scan. Fra begynnelsen av 2000-tallet.

Feieluke er plassert utvendig v/inngangsparti.

Det er montert el.vifte på pipe pga dårlig trekk.

Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedr. pipe og ildsted.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.



Feieluke v/ inngangsparti.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, delvis gjenkledd på innside.

Gulv mot grunn:

Betonggulv direkte på grunn.

Hulltaking:

Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Soverom.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av inspeksjonsluke. Det viste vektprosent på 100 %.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.

Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.

Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.

Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.

Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 80,5 % ved en temperatur på 13,2 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Pga alder kan ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder i påforede kjellervegger. Påforede kjellervegger fra denne tidsperioden har høy skadefrekvens.

Kun demontering/åpning av påforet kjellervegg kan avdekke

feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

Vedr. fuktkontroll:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er saltutslag og misfarging på innside av grunnmur noen steder.

Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser høye fuktverdier i konstruksjoner mot terreng. Siden det er innredet med påforet gulv/vegger mot terreng av organiske materialer (trevirke o.l.), bør dette fjernes for å ha fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Ev. gjenoppbygget med fliser eller tilsvarende som tåler fuktighet bedre enn organiske materialer som trevirke o.l. Kostnadsestimat gjelder for dette. Kostnadsestimat inkluderer ikke arbeid på utvendig drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og utbedringer må påregnes.

Det anbefales å la grunnmur være synlig på innside og fjerne påforede vegger på innside av grunnmur. Påforede vegger i kjeller frarådes, da kjellere ofte er utsatt for fukt. Hulrommet bak veggen kan samle fukt, som kan føre til mugg, råte og dårlig innneklima. Bruk heller fuktbestandige materialer eller isoler på utsiden av veggen, om mulig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Måling av trefukt/vektprosent.



Måling av relativ luftfuktighet.



Forhøyede fuktverdier på innside av grunnmur i bod.



Forhøyede fuktverdier på innside av grunnmur i bod.

Innvendige trapper

Furutrapp med åpne trinn.

Trappen er fra byggeår.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Mrk.
Det er stedvis knirk i trappen.

Kommentar:
Furu er et ganske mykt treslag som derfor er særlig utsatt for slitasje, striper og hakk enn feks. eik og ask som er hardere treslag. Det må derfor påregnes mer slitasje i trapper i furu.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Trappetrinn har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres barnesikringslist mellom trinnene. Barnesikringslist reduserer åpningen mellom trinnene, og hindrer små barn i å komme mellom trinnene.

Trappetrinn bør slipes og behandles.



Åpninger mellom trinnene er større enn 10 cm. Barnesikringslist bør monteres.



Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm.

Tilstandsrapport



Slitasje/bruksmerker i trappetrinn.

Innvendige dører

Formpressete slette dørblad, furu fyllingsdører, furu tredører med finer/tapet. En skyvedør.

Dørblad med glassfelt mellom entre - stue/trapperom.

Innerdørene er fra byggeår, unntatt en innerdør som ble montert på 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdørene bærer preg av elde/slitasje. Enkelte innerdører tar litt i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering må påregnes hvis man ønsker dagens standard.



Slitasje på innerdør i u-etg.

VÅTROM

U-ETG > BAD (4,1 M²)

Generell

Bad u-etg. Areal: 4,1 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjvegg/skyvedør, dusjgarnityr.

El.avtrekksventil i vegg.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Badet ble modernisert på begynnelsen av 1990-tallet. Badet må anses å være utdatert.

Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre plastsluk i dusjsone.



Det er oppkant inntil dusjsone. Dersom det oppstår en lekkasje utenfor dusjsone vil ikke lekkasjevann ledes til sluk.

Tilstandsrapport



Slitte fuger i dusjsone.

U-ETG > BAD (4,1 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt ettersom nedre del av vegg mellom bad - vaskerom har kjerne av tre, men 7 mm hull ble benyttet til måling. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 59,0 % ved en temperatur på 20,2 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.

U-ETG > VASKEROM (7,8 M²)

Generell

Vaskerom. Areal: 7,8 m².

Våtromsbelegg på gulv, mdf panel på vegger, panel i himling.

Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, laminat benkeplate, varmtvannstank.

El.avtrekksventil i vegg.

Vaskerommet ble modernisert i 2008. Arbeidet ble utført av Kristoffersen VVS AS og Frydenbø. Noe av arbeidet ble utført som egeninnsats. Eksisterende vannrør og panel i himling ble ikke berørt under modernisering.

U-ETG > VASKEROM (7,8 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Mdf panel på vegger, panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mdf panel er ikke fuktbestandig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres fuktbestandig materiale på vegger, spesielt i våtsone rundt utslagsvask.



Det er ikke membran/tettesjikt på vegg bak vask. Det er derfor viktig at man unngår vannsøl v/ bruk av utslagsvask. Det bør monteres membran/fliser eller baderomsplater på vegg bak utslagsvask v/ en eventuell oppgradering.

U-ETG > VASKEROM (7,8 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv. Det er varmekabler i gulv.

Lite fall til sluk. Dvs 05 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 > VASKEROM (7,8 M²)

Tilstandsrapport

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra byggeår.

Membran: Synlig våtromsbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Plastsluk i gulv.

U-ETG > VASKEROM (7,8 M²)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, laminat benkeplate, varmtvannstank.



Røropplegg under vask.

U-ETG > VASKEROM (7,8 M²)

! TG 2 Ventilasjon

El.avtrekksventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er benyttet standard dørterskel på vaskerom. På vaskerom skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av vaskerommet fungerer.

Konsekvens/tiltak

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

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

U-ETG > VASKEROM (7,8 M²)

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt ettersom nedre del av vegg mellom bad - vaskerom har kjerne av tre, men 7 mm hull ble benyttet til måling. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 59,0 % ved en temperatur på 20,2 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.

HOVED-ETG > BAD (7,5 M²)

Generell

Bad hoved-etg. Areal: 7,5 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/halogen spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, boblebadekar.

Avtrekksventil i himling.

Badet ble modernisert og utvidet i 2007. Arbeidet ble utført av Kristoffersen VVS og Frydenbø. Eksisterende vannrør og takplater fra byggeår ble ikke berørt under modernisering.

HOVED-ETG > BAD (7,5 M²)

! TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, takplater m/halogen spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det er slitasje/riss/porer i flisefuger mellom veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss/sprekker i flisefuger i dusjsone kan indikere bakenforliggende svelling/bevegelse i plater, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Slitasje/riss i flisefuger i dusjsone.

HOVED-ETG > BAD (7,5 M²)

! TG 3 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Motfall til slukene. Dvs 05 mm motfall fra gulv v/dør til slukene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Bom registrert i noen gulvfliser. Kostnadsestimat gjelder utbedring av gulv pga. motfall til slukene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Fallforhold til slukene bør utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å foreta utbedring av fallforhold på badegulv på ett bad som er eldre enn 10 år. Fallforhold må utbedres for å lukke TG 3 avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er oppkant på dusjhjørne slik at dusjvann holder seg i dusjsone.

HOVED-ETG > BAD (7,5 M²)

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast (2 stk), ny v/modernisering.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det er sannsynligvis ikke membran i kasse bak vegghengt toalett.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- 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.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.

Innhent dokumentasjon om oppbygging av kasse bak toalett, om mulig. Det bør monteres membran i kasse bak toalett v/ en eventuell oppgradering.



Plastsluk i dusjsone.

Tilstandsrapport



Plastsluk i gulv v/ badekar.

HOVED-ETG > BAD (7,5 M²)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, boblebadekar.

Pga vvs-utstyr og boblebadekar sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Rørplegg under servant.

HOVED-ETG > BAD (7,5 M²)

! TG 2 Ventilasjon

Avtreksventil i himling. Tilluft over dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er støy fra mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsløsning bør utbedres v/behov.

HOVED-ETG > BAD (7,5 M²)

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gang. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 39,7 % ved en temperatur på 23,9 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

Det gjøres oppmerksom på at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking.

KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN (11,8 M²)

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Areal: 11,8 m².

Tre-stavs eikeparkett på gulv, tapet på vegger, takplater i himling.

HTH kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn/platetopp (Siemens). Nye elkomponenter i stekeovn i 2023/2024.

Medfølgende hvitevarer:

- Oppvaskmaskin (Asko). Fra ca 2014.

- Kjøleskap/frys (Electrolux). Fra 2025.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning er fra byggeår. I 2005 ble kjøkkenet oppgradert med nye skapfronter, ny vask, nye benkeplate og nye integrert hvitevarer.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal brukslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utskiftninger må påregnes for å lukke avviket.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.



Fuktutsvelling på skuffefronter.

HOVED-ETG > KJØKKEN (11,8 M²)

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Siemens. Eldre modell. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på vaskerom.

Vannrørene er fra byggeår.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran på vaskerom.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Bad i hoved-etg har mekanisk avtrekk. Bad og vaskerom i u-etg har el.avtrekksventil. Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer og flere ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:

Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller luften ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer innneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre innneklima.

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstillende dagens forskrifter.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 200 liter. Fra 2008. Produsent: Høiax.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.



Varmtvannstank på vaskerom.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap i hall/trapperom.

Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter for tre kurser, ringetrafo, wattmeter trafo, lastbryter kurs 11.

Hovedsikring på 35 ampere (skrusikringer).

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 3 stk.

10 ampere. 7 stk.

Inntaksikring på 3 x 63 ampere er plassert i bod (skrusikringer). Ny strømmåler i desember 2017.

Belysningsutstyr:

Innfelte halogen spotlights i himling på bad (fra 2007) og innfelte led spotlights i himling i stue (fra 2025). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler i hall/trapperom, vaskerom og på begge bad.

To vegghengte panelovner.

Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Fujitsu. Fra 2025.

Varmelist langs gulv i deler av stue og kjellerstue. Varmelist i stue har ikke vært benyttet på mange år.

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.
Opplysninger fra eier: Har ikke vært skiftet siden etablering i 1982.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Opplysninger fra eier: Utenom formelle installeringen i byggeåret 1982. Har vår sønn, som leder Frydenbø electric i Bergen gjort enkelte endringer. Han er faglært elektriker.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Opplysninger fra eier: Vi har ikke samsvarserklæring på el.arbeid.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Opplysninger fra eier: Ikke som jeg kjenner til.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Opplysninger fra eier: Det har aldri skjedd.
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysninger fra eier.

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

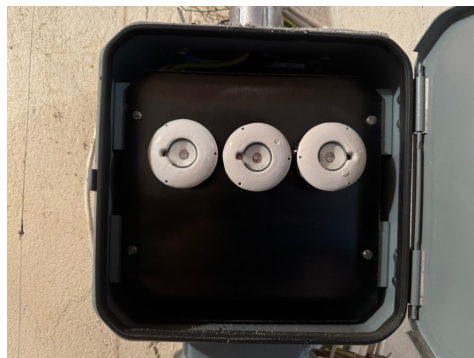
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja El.anlegg er hovedsakelig av eldre årgang. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført etter 1999. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringsskap i hall/trapperom.



Inntaksikringer i bod.

Tilstandsrapport



Varmepumpe med uttak i stue.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat. To nye pulverapparat i 2025.

Kommentar:

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstillere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

! TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.

Drenering er fra byggeår.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av drenering/fuksikring inntil grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Synlig knotteplast inntil grunnmuren.



Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur er oppført i lecablokker, pusset og malt.
Deler av grunnmur ligger bak påforede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

Fare for sulfatskader på Leca grunnmur:

Sulfatskader kan oppstå på Leca (lettklinkerblokker) dersom konstruksjonen utsettes for fukt og sulfatholdige forbindelser over tid. Dette gjelder spesielt i kombinasjon med dårlig drenering og manglende fuktsikring. Sulfatene reagerer med sementen i mørtelen og kan føre til ekspansjon, sprekke-dannelser og svekket bæreevne. For å unngå slike skader er det viktig med god drenering, fuktsikring og bruk av riktige mørteltyper som tåler sulfatexponering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen riss ble observert i grunnmur. Noe malingsflass ble observert i grunnmur. Det liten utbuling i leca skillevegg i et lite område i bod.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmuren bør vedlikeholdes og riss bør utbedres. Grunnmuren bør lokal utbedres, ev. forsterkes v/ behov i forbindelse med utbedring av drenering.



Malingsflass på grunnmur.



Riss i grunnmur.



Malingsflass på grunnmur og sprekk i hagemur.

TG 2 Terrenghold

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrenghold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Avløpsrør av plast og vannledning av plast.

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Utvendige vann-avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass

Byggeår

1985

Kommentar

Oppgitt av eier. Byggeår er ca år.

Standard

Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold

Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Grunnmur i betongstein. Gulv mot grunn i betong.

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende/stående trekledning.

Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutaksduk, lekter og betongtakstein.

Renner og nedløp i sort plast.

Det er inlagt strøm i garasjen. Garasjen har leddet garasjeport. El.åpnefunksjon på port benyttes pr i dag ikke pga defekte fjernkontroller.

Taktekking ble rengjort og behandlet i 2023. Garasjen er malt utvendig i 2025.

Mrk. Råte ble observert noen steder. Det er mulighet for at barn kan gå på garasjetak fra baksiden. Det bør sattes opp hindring eller rekkverk slik at det ikke er tilkomst til garasjetak.

Generelt:

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

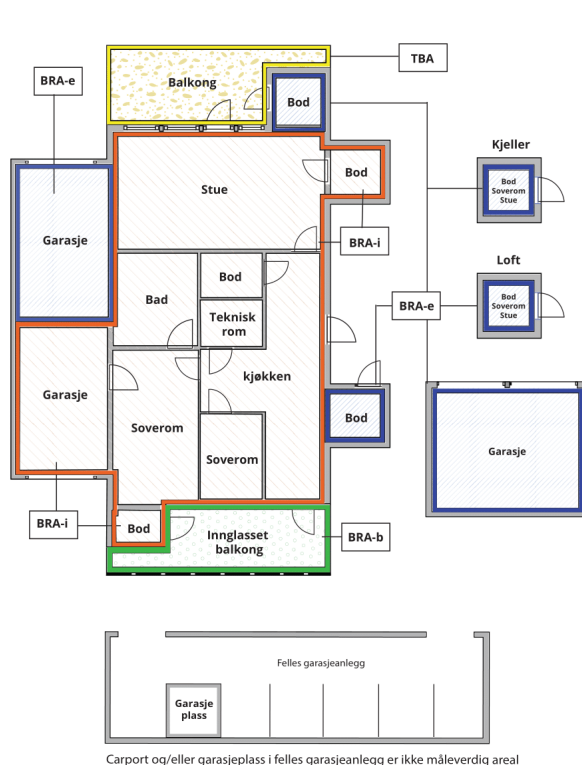
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg	88	2		90	
Hoved-etg	100			100	75
SUM	188	2			75
SUM BRA	190				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Entré (3,8 m ²), Gang (5,8 m ²), Hall/trapperom (17,2 m ²), Bad (4,1 m ²), Vaskerom (7,8 m ²), Soverom (8,1 m ²), Kjellerstue (18,3 m ²), Bod (8,8 m ²), Bod 2 (5,9 m ²)	Bod med utvendig adkomst (2,3 m ²)	
Hoved-etg	Entré (2,3 m ²), Gang (5,6 m ²), Stue/trapperom (43,1 m ²), Bad (7,5 m ²), Soverom (10 m ²), Soverom 2 (9,4 m ²), Soverom 3 (6,6 m ²), Kjøkken (11,8 m ²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 7,6 m² av bruksarealet i u-etg.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,7 m² av bruksarealet i hoved-etg.

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

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er: 2,37 m - 2,38 m.

Mrk.

Det er åpen løsning mellom gang - stue.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under de enkelte punkter for nærmere informasjon om oppgraderinger.

Malingsarbeid og minder oppussingsarbeid de siste årene er utført i privat regi.
2023. Rengjøring av tak på boligen. Arbeidet ble utført av RBH Gruppen AS.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: AVVIK DAGSLYSFLATE:

Vinduer i kjellerstue, soverom og hall/trapperom i u-etg tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys. Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

Hovedinngang er endret fra hovedetasje til kjelleren på grunn av tomtens beliggenhet. I kjelleren var det opprinnelig trimrom som er bygget om til soverom, entre, gang og bod. I u-etg er det inntegnet badstu men badstu er ikke tillaget. Dusj/wc rom er innredet som vaskerom og bod er innredet som bad i u-etg. Det er inntegnet åpen stue/kjøkken løsning i hoved-etg, men stue og kjøkken er adskilt med skillevegg. Det er søknadspliktig å omgjøre bodareal til boligformål.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-etg		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Garasje med en biloppstillingsplass (28 m ²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under de enkelte punkter for nærmere informasjon om oppgraderinger.

Malingsarbeid i 2025 er utført i privat regi.

2023. Rengjøring av tak på garasjen. Arbeidet ble utført av RBH Gruppen AS.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det foreligger ikke godkjente/stemplede byggetegninger.

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	173	17
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Dag-Tore Anfinsen	Kunde
	Audhild Marie Åbrekk Anfinsen	Eiers kone

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	323	233	0	0	791.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Galtenesvegen 113

Hjemmelshaver

Dag-Tore Anfinsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Frekhaug.

Fra boligen er det utsikt over Byfjorden, Askøy, Salhus, Morvik, Toppe, Eidsvågneset, Bergensdalen, Laksevåg og omkringliggende fjell mm. Området er hovedsakelig bebyggt med eneboliger.

Gangavstand til fasiliteter som kjøpesenter, bank, legekontor, apotek, butikker, bensinstasjon, skole, barnehage, rådhus og idrettsanlegg mm. Kort vei til Knarvik med de fleste fasiliteter/servicetilbud. Ca 18 km til Åsane med alle fasiliteter/servicetilbud.

Flere turmuligheter og turstier i nærområde.

Lindås, Meland og Radøy ble offisielt slått sammen til Alver kommune 01.01.2020.

Alver kommune er 679 km², og hører til det geologiske området «Bergensfeltet» eller «Bergensbuene».

Kysten består av en rekke øyer, holmer og skjær. Totalt er det 843 øyer og holmer i Alver.

På grensen mot Modalen finner vi det høyeste punktet i kommunen. Sjørdalsnuten ligger 957 meter over havet.

Totalt er det 22 kommunale skoler i kommunen, og tre private. Innbyggertallet i Alver Kommune er ca 29000.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Aktuell eiendom er regulert for bolig.

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

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

Om tomten

Tomt:

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med terrassedekke, mur/bed og div prydbusker/beplantning. Biloppstillingsplass med plass til to biler, hvorav en i garasje.

Mrk. Terrasseareal inntil boligen på baksiden bærer preg av elde/slitasje. Generell oppgradering må påregnes.

Forstøtningsmur/hagemur og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmur/hagemur og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved mur og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Kommentar:

Forstøtningsmur og utvendige trapper bærer preg av elde/slitasje. Flere riss og sprekker ble observert.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter.

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

Servitutter i grunn:

1978/3982-2/51 13.06.1978 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Div. best., vann, kloakk, overvann, fordeling av opparb.kostn., vedtekter m.v.

Heftelser:

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Egne sjekkklister/notater			Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Notatark til takstmann kommer på befaring		Lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger/kommunal info		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JA1367>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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