





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Florvågøen 6, 5305 FLORVÅG  
 ASKØY kommune  
 # gnr. 6, bnr. 161

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m<sup>2</sup> BRA-i: 161 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.02.2025

Rapportdato: 21.03.2025

Oppdragsnr.: 16515-1624

Referansenummer: UG7607

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Johnsen

Vår ref: Einar Johnsen



Johnsen Taksering AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig

Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentakst.no

997 33 551



Johnsen Taksering AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Huset har vært gjenstand for noen fornyelser i de senere år. Leilighet i underetasje ble innredet i 2017. Flere vinduer er skiftet i nyere tid. Huset bærer dog stedvis preg av tidens tann, utidsmessigheter og manglende vedlikehold. Rehabilitering/modernisering må påregnes. Utomhusarealer trenger oppgradering. Besiktigelsen er foretatt i et møblert hus og alle overflater er ikke kontrollert.

## Enebolig - Byggeår: 1949

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### TAK:

Valmet tak oppført i sperrekonstruksjon. Undertak av trebord. Taktekingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er i plast.

#### YTTERVEGGER:

Veggkonstruksjonen er skjult. Ut fra alder ble hus på denne tiden oppført i plank. Fasader er kledd med liggende bordkledning.

#### VINDUER OG YTTERDØRER:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og 2-lags energiglass. Et vindu med enkelt glass på en bod i underetasje. Et vindu er fra 2025. Flere vinduer er fra 2022, og noen fra 2006. I det store uinnredete loftsrommet er det et takvindu med PVC karmen. Dette opplyses å være fra 2007. Det er også en takluke med støpejernskarmer. Dette antas å være fra husets byggeår. Husets hovedytterdør i 1. etasje og ytterdør til underetasje er begge kompakte tredører i hvitmalt utførelse. Begge er fra 2016.

#### TERRASSE:

Mot nord er det foran hovedinngang en treterrasse på ca. 7,9 m<sup>2</sup>. Denne ble oppført av nåværende eier i 2024. Rekkverk i tre med liggende spiler.

#### ANDRE UTVENDIGE FORHOLD:

Mot nord-vest er det et åpent oppbevaringsskur for grill og hageutstyr. Gulv av terrassebord. Yttervegger i bindingsverk som dels er kledd med liggende trekledning og dels med plexiglass. Pulttak oppført med tresperr og teknet med gjennomskinnelige bølgeplastplater. Skuret er ihht. eier oppført i 2020.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### OVERFLATER:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og vinylbelegg. Veggene har tapet, malte plater, malte panelplater, malt tekstiltapet og malt strie. Innvendige tak har malte plater, malt trepanel, malte himlingsplater og plater trukket med papir og malt.

#### GULV PÅ GRUNN OG ETASJESKILLERE:

Støpte kjellergulv som stedvis er belagt med plater. Alle tre etasjeskillere er oppført i trebjelkelag.

#### RADON:

Bygget er ikke oppført med radontiltak i grunn.

#### PIPE/ILDSTED:

Boligen har oppført en mursteinspipe fra byggeår som opplyses å

være uten fóringrør. I stue er det en vedovn som opplyses å være fra 2015.

#### ROM UNDER TERRENG:

Rommene i underetasje som vender mot grunnmur mot nord ligger delvis under terreng. Blant disse er kjøkkenet. På kjøkkenet er det plategulv på betong. Platene er belagt med laminat. På innsiden av grunnmur er det påfóret stenderverk som er kledd med mdf-plater. Det var en inspeksjonsluke i veggen for stoppekran. Der var det mulig å få inn elektroder fra fuktindikator. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,3 som er innenfor akseptabelt nivå.

#### TRAPPER:

Boligen har malte tretrapper mellom etasjene. En av trappene har laminat i trinn.

#### INNVENDIGE DØRER:

Innvendig har boligen glatte finèrdører, samt enkelt gamle profilerte tredører og hvite formpressete lettører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### BAD/VASKEROM I 1. ETASJE:

Badet ble pusset opp i 2017. Arbeidet ble utført av Komplett Bad AS. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremvist billedokumentasjon fra oppussingsarbeidene, samt faktura for utført fra utførende.

Veggene har fliser. Taket har malte plater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er nedsenket gulv i dusjsonen. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk ble med streklaser målt til 10 m.m.

Det er plastsluk i dusjsonen. Under flisene ser det ut for å være smøremembran, men med ukjent/udokumentert utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusj med vegg av glassbyggestein, samt opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk og sensorstyrt avtrekksvifte av typen PAX.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot toalettrom hvor vegger er kledd med baderomspanel.

#### BAD/VASKEROM I UNDERETASJE:

Badet ble pusset opp i 2017. Arbeidet ble utført av Komplett Bad AS. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremvist billedokumentasjon fra oppussingsarbeidene, samt faktura fra utførende.

Veggene har baderomsplater. Taket har malte himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er nedsenket gulv i dusjsonen. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk ble målt til 22 m.m.

Det er plastsluk i dusjsonen. Under flisene er det smøremembran, men med ukjent/udokumentert utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med to glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk og sensorstyrt avtrekksvifte av typen PAX.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot to yttervegger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## KJØKKEN I 2. ETASJE:

Kjøkkenet har innredning med beisete profilerte fronter. Stålvask nedfelt i benkeplate av laminat. Fliser på vegg mellom over og underskap.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## KJØKKEN I UNDERETASJE:

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter. Stålvask nedfelt i benkeplate av laminat.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har fliser på gulv, baderomspanel på vegger og malte plater i tak. Av sanitærutstyr er det toalett og servant m/underskap. Rommet har kun naturlig avtrekk ved å åpne vindu.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

### VANN OG AVLØPSRØR:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2017. Det er besiktiget i rørskap i 1. etasje og i underetasje. Mindre restpartier med kobberør.  
Det er avløpsrør av plast som går til soil.

### VENTILASJON:

Boligen har naturlig ventilasjon.

### VVS-UTSTYR:

Ekspansjonstank over v.v. tank på bad/vaskerom i underetasje. Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på bad/vaskerom i underetasje hvor det er sluk i gulv.

### VARME:

Luft til luft varmepumpe i 2. etasje.

### ELEKTRISK ANLEGG:

Inntak via luftstrekke. 3/63 A inntakssikringer. Sikringsskap i 2. etasje inneholder automatsikringer med jordfeilbryter. I tillegg 14 kurser. 3/40 A hovedbryter i underetasje. Sikringsskap i underetasje inneholder automatsikringer med minusmåler + 6 kurser. For det meste åpent ledningsnett i huset.

### BRANNTÉKNISK:

Boligen er utstyrt med minst en røykvarsler i hver etasje. Eier opplyser at disse er seriekoblet. Huset er utstyrt med 2 stk. pulverapparat á 6 kg.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

### GRUNN OG FUNDAMENTER:

Det er for meg ukjent byggegrunn. Eier opplyser at huset står på fjellgrunn.

### DRENERING:

Dreneringen er fra 1949. Huset står mest sannsynlig på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det i tillegg er lagt dreneringsrør i grunn bak grunnmur.

### GRUNNMUR:

Grunnmur er en sementert gråsteinsmur. Eier opplyser at grunnmur

er betydelig eldre enn selve huset, men hadde ikke kjennskap til eksakt byggeår.

### TERRENGFORHOLD:

Terrenget på eiendommen er dels flatt og dels lett skrånende. Helt mot øst er det bratt og kupert terreng.

### UTVENDIGE VANN OG AVLØPSLEDNINGER:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er septiktank på egen eiendom som tømmes av kommunen. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### SEPTIKTANK:

Septiktanken som er av betong er av ukjent alder. Eier opplyser at den ble utbedret i 1985.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

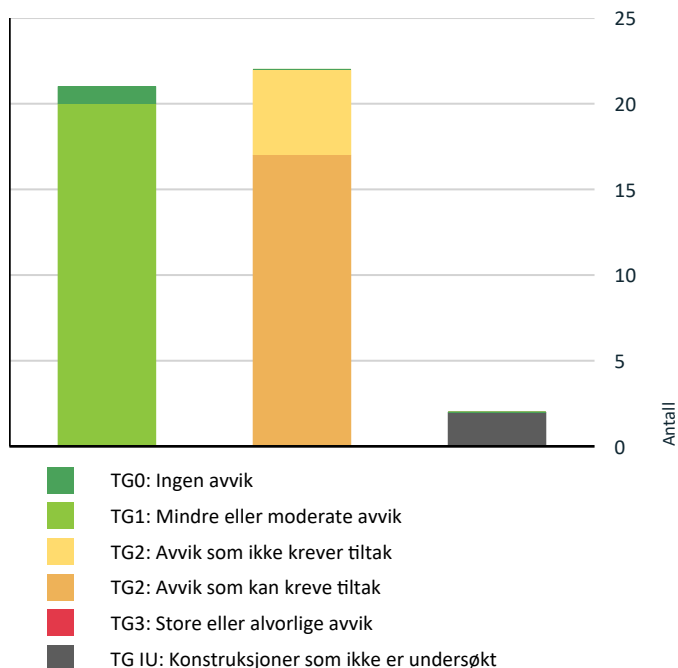
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

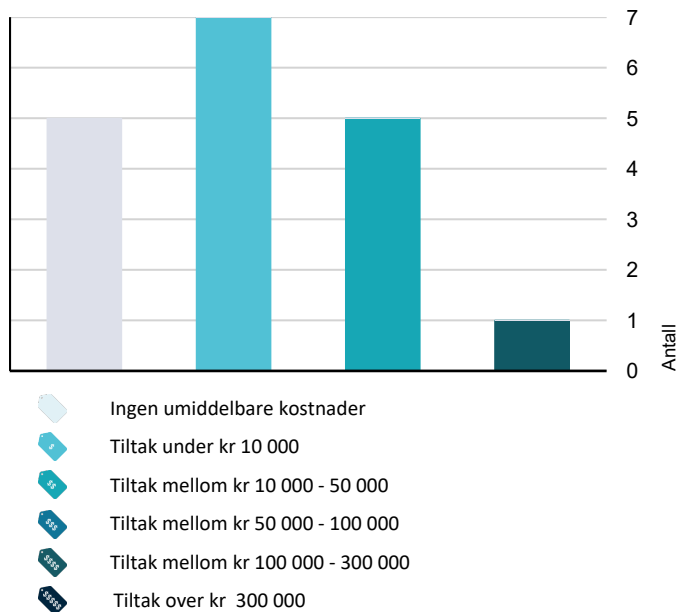
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater  
vegger og himling [Gå til side](#)

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOG



**Byggeår**  
1949

**Kommentar**  
Byggeår er eiers opplysning og gjelder trebygning. Grunnmur er betydelig eldre.

**Anvendelse**  
Enebolig på 2 plan med loft + underetasje med utleiedel (ikke offentlig godkjent).

**Standard**  
Normal standard på husets overflater og inventar

**Vedlikehold**  
Normal bruksslitasje alderen tatt i betraktning

### Tilbygg / modernisering

2017      Ombygging      Innredning av leilighet i underetasje.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Huset er høyt og taket er bratt og av sikkerhetshensyn ikke tilrådelig å gå på.

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år. Normal levetid på undertak er ca. 50 år.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.  
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.  
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i plast

#### Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskiftning av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Manglende bortledning av vann fra takrennenedløp

### Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er skjult. Ut fra alder ble hus på denne tiden oppført i plank. Fasader er kledd med liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis malingslitasje og svertesopp på kledning. Kledning er inne i intervall for sin normale levetid. Normal tid før utskiftning av trekledning er 40 - 60 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fasader bør vaskes/males. Selv om det ikke er umiddelbart behov for det, så bør fremtidig utskiftning av kledning påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Svertesopp

# Tilstandsrapport

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak oppført i sperrekonstruksjon. Undertak av trebord.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble påvist fukt/råte i treverk rundt gammel takluke (se punkt under vinduer). Det ble også påvist fukt/råte i treverk rundt gjennomføring av lufterør for kloakk. Under dette området ble det også registrert fukt på gulv.

Det ble stedvis registrert symptomer på mit (stripet borebille) i takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tetting rundt lufterør for kloakk må utbedres. Det kunne med visuelle observasjoner ikke registreres noen svekkelser i takkonstruksjonen ifbm. påvist mit. Omfang av mitangrep bør dog kartlegges og det anbefales mitbehandling av takkonstruksjoner

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fukt/råte i treverk rundt lufterør for kloakk.



Fukt i gulv i samme område



Symptomer på mit.



Symptomer på mit.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og 2-lags energiglass. Et vindu med enkelt glass på en bod i underetasje. Et vindu er fra 2025. Flere vinduer er fra 2022, og noen fra 2006. I det store uinnredete loftsrommet er det et takvindu med PVC karmen. Dette opplyses å være fra 2007. Det er også en takluke med støpejenskarmer. Denne antas å være fra husets byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte vinduer tar i karm. Det ble påvist fuktmerker i treverk i området rundt den gamle takluken på loft. Det ble utført fuktsøk og registrert avvik på flere av fuktmerkene. Det er en indikasjon på gammel/slitt tetting rundt takluken. Det ble også påvist rust i støpejenskarm på luken. Råte i omramming rundt vindu mot syd i underetasje.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Den gamle takluken på loft må skiftes ut med et moderne takvindu.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Fukt i treverk rundt gammel takluke



Råte i omramming rundt vindu mot syd i underetasje

## TG 2 Dører

Husets hovedytterdør i 1. etasje og ytterdør til underetasje er begge kompakte tredører i hvitmalt utførelse. Hovedytterdør er fra 2022. Dør til underetasje er fra 2018.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kloremarker fra hund på tilsetning på hovedytterdør.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det nevnte området bør pusses overmales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot nord er det foran hovedinngang en treterrasse på ca. 7,9 m<sup>2</sup>. Denne ble oppført av nåværende eier i 2024. Rekkverk i tre med liggende spiler.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrasse foran hovedinngang har generelt ufagmessig utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Ny terrasse foran inngangsparti mot nord.

## TG 1 Andre utvendige forhold

Mot nord-vest er det et åpent oppbevaringsskur for grill og hageutstyr. Gulv av terrassebord. Yttervegger i bindingsverk som dels er kledd med liggende trekledning og dels med plexiglass. Pulttak oppført med tresperr og tekket med gjennomskinnelige bølgeplastplater. Skuret er ihht. eier oppført i 2020.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og vinylbelegg. Veggene har tapet, malte plater, malte panelplater, malt tekstiltapet og malt strie. Innvendige tak har malte plater, malt trepanel, malte himlingsplater og plater trukket med papir og malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksslitasje, utidsmessigheter og tidens tann på både gulv, vegger og tak.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt oppussing må påregnes og særlig på vegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje



Eksempel på slitasje

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte kjellergulv som stedvis er belagt med plater. Alle tre etasjeskillere er oppført i trebjelkelag.

## TG 2 Radon

Bygget er ikke oppført med radontiltak i grunn.

### Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Eier opplyser at det ble utført radonmålinger i huset for noen år siden og at måleresultatet den gang lå under myndighetens tiltaksgrænse. Målerapport er ikke fremvist.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Målerapport bør innhentes. Hvis den ikke er å oppdrive, anbefales det å avholde ny radonmåling. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har oppført en mursteinspipe fra byggeår som opplyses å være uten føringsrør. I stue er det en vedovn som opplyses å være fra 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rommene i underetasje som vender mot grunnmur mot nord ligger delvis under terreng. Blant disse er kjøkken. På kjøkkenet er det plategulv på betong. Platene er belagt med laminat. På innsiden av grunnmur er det påført stenderverk som er kledd med mdf-plater. Det var en inspeksjonsluke i vegg for stoppekran. Der var det mulig å få inn elektroder fra fuktindikator. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,3 som er innenfor akseptabelt nivå.



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper mellom etasjene. En av trappene har laminat i trinn.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappene er bygget etter datidens byggeskikk og krav, og ville ikke tilfredsstilt dagens krav til trapper i bolighus. Det er bl.a. for store åpninger mellom rekkverksspilene. Det skal etter dagens krav ikke være større åpninger i et rekkverk enn 10 cm. Det mangler også håndløper på vegg på alle trapper.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Innvendig har boligen glatte finèrdører, samt enkelt gamle profilerte tredører og hvite formpressete lettører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Badet opplyses å være pusset opp i 2017. Arbeidet er utført av Komplet Bad AS. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremvist bildedokumentasjon fra oppussingsarbeidene, samt faktura for utført fra utførende.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malte plater.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom i enkelte veggfliser

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bom i flis betyr at det har kommet et luftlag mellom flisen og underlaget. Så lenge ikke flisen er fysisk løs, er det ikke behov for noen umiddelbare tiltak. Forholdet bør dog holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er nedsenket gulv i dusjsonen. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk ble med streklaser målt til 10 m.m.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble målt ca. 10 m.m. fall i dusjsonen. Øvrige badegulv er flatt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i dusjsonen. Under flisene ser det ut for å være smøremembran, dokumentert i form av bilder.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett med kvern, dusj med vegg av glassbyggestein, samt opplegg for vaskemaskin. Inspeksjonsluke til innebygget toalett i gang.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk og sensorstyrt avtrekksvifte av typen PAX.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot toalettrom hvor vegger er kledd med baderomspanel.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Badet ble pusset opp i 2017. Arbeidet ble utført av Komplet Bad AS. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremvist bildedokumentasjon fra oppussingsarbeidene, samt faktura for utført fra utførende.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har malte himlingsplater.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er nedsenket gulv i dusjsone. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk ble målt til 22 mm.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Avviket er lite og dusjvegger begrenser vannsøl på gulv. Det er derfor ikke nødvendig med noen tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i dusjsone. Under flisene er det smøremembran, dokumentert i form av bilder.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med to glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk og sensorstyrt avtrekksvifte av typen PAX.

Årstall: 2017

#### Vurdering av avvik:

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

Det var litt liten luftespalte under døren. Avtrekket vil ikke fungere optimalt hvis ikke det tilføres like mye luft til rommet som det trekkes ut.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å sette inn en ventil i dør.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot to yttervegger.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med beisete profilerte fronter. Stålvask nedfelt i benkeplate av laminat. Fliser på vegg mellom over og underskap.

Nytt blandebatteri i 2025.

Årstall: 1984 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Innredningen er generelt slitt, har overflateslitasje og slitt benkeplate. Det er ikke fuget mellom benkeplate og flisevegg. Det mangler også fuger mellom flere av flisene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Manglende fuge benkeplate/flisevegg



Manglende fuger mellom flere fliser

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter. Stålvask nedfelt i benkeplate av laminat.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Sår i benkeplate ved vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Såret i benkeplaten er ved et fuktutsatt sted og benkeplate i området ved vask bør derfor skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sår i benkeplate

## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2017      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ventilator bestod papirtesten

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### **Overflater og konstruksjon**

Toalettrommet har fliser på gulv, baderomspanel på vegger og malte plater i tak. Av sanitærutstyr er det toalett og servant m/underskap. Rommet har kun naturlig avtrekk ved å åpne vindu.

Toalettrommet ble pusset opp i 2022.

**Årstall:** 2022      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Bom i flere gulvfliser

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bom i flis betyr at det har kommet et luftlag mellom flis og underlaget. Så lenge flisen(e) ikke er fysisk løse, er det ikke behov for noen umiddelbare tiltak, men forholdet må holdes under oppsikt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2017. Det er besiktiget i rørskap i 1. etasje og i underetasje. Mindre restpartier med kobberør.

**Årstall:** 2017      **Kilde:** Eier



Rørskap i 1. etasje



Rørskap i underetasje

#### **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast som går til soil.

**Årstall:** 2017      **Kilde:** Eier

#### **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### **Andre VVS-installasjoner**

Ekspansjonstank over v.v. tank på bad/vaskerom i underetasje.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på bad/vaskerom i underetasje hvor det er sluk i gulv.

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe i 2. etasje,

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Innedel



Utedel

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Inntak via lufttrekk. 3/63 A inntakssikringer. Sikringssskap i 2. etasje inneholder automatsikringer med jordfeilbryter. I tillegg 14 kurser. 3/40 A hovedbryter i underetasje. Sikringssskap i underetasje inneholder automatsikringer med minusmåler + 6 kurser. For det meste åpent ledningsnett i huset.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2017 Anlegg i underetasje ble oppgradert i 2017. Anlegg i øvrige hus ble oppgradert rundt 2010 +/-**

# Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Begge anlegg ble installert av Elicom som også har utført elektriske arbeider på begge bad i 2017. Øygarden Elektriske AS har lagt varmemefolie i stue, disp. rom og stue i underetasje i 2017**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Det er ikke fremvist samsvarserklæring for meg, men kan befinne seg i boligmappa.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. 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 Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.**

## Generell kommentar

Det er ved enkel visuell kontroll ikke funnet feil på det elektriske anlegget. Tg 2 er ansatt på bakgrunn av at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år. En slik kontroll kan koste mellom kr. 10 og 15 000.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sikringsskap i 2. etasje



Sikringsskap i underetasje



Inntakssikringer

## 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 er utstyrt med minst en røykvarsler i hver etasje. Eier opplyser at disse er seriekoblet. Huset er utstyrt med 2 stk. pulverapparat á 6 kg.

# Tilstandsrapport

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er for meg ukjent byggegrunn. Eier opplyser at huset står på fjellgrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Dreneringen er fra 1949. Huset står mest sannsynlig på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det i tillegg er lagt dreneringsrør i grunn bak grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er en sementert gråsteinsmur. Eier opplyser at grunnmur er betydelig eldre enn selve huset, men hadde ikke kjennskap til eksakt byggeår.

### TG 2 Terrengforhold

Terrenget på eiendommen er dels flatt og dels lett skrånende. Helt mot øst er det bratt og kupert terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

På plenområdet på østsiden av huset var det stående vann.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Det nevnte plenområdet må terrengdreneres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Stående vann på plenområde mot øst

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er septiktank på egen eiendom som tømmes av kommunen. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser at eiendommen vil bli tilknyttet offentlig avløp når planlagt utbygging av Block Watne har funnet sted. Dette skal bekostes av Block Watne.

### TG 1 Septiktank

Septiktanken som er av betong er av ukjent alder. Eier opplyser at den ble utbedret i 1985.

# Bygninger på eiendommen

## Hagestue (nedre)



### Anvendelse

#### Byggeår

2018

#### Kommentar

Eiers opplysning

#### Standard

Enkel standard

#### Vedlikehold

Fasader trenger vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Det er OSB-plater på gulv. Yttervegger er oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende dobbelfalset trekledning. Pulttak oppført med tresperr og tekket med aluminiumsplater. I front er det en dobbel skyvedør med glass i aluminiumskarmer. Mot vest er det en treterrasse på ca. 26 m<sup>2</sup>.

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

## Uthus



### Anvendelse

#### Byggeår

2010

#### Kommentar

Eiers opplysning

#### Standard

Enkel standard

#### Vedlikehold

Fasader trenger vedlikehold. Det er stedvis benyttet spiker som ruster.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Uthuset er bygget i forlengelse av øvre hagestue og går over to plan. Yttervegger er oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trebord med liten luftespalte mellom. Pulttak oppført med tresperr og tekket med metallplate (antatt aluminium). Hjemmesnekret tredør inn til hvert plan. Innlagt strøm/belysning.

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

## Hagestue (øvre)



### Anvendelse

#### Byggeår

2010

#### Kommentar

Eier

#### Standard

Enkel standard

#### Vedlikehold

Fasader trenger vedlikehold. Treplattning er overflateslitt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Hagestuen har gulv av OSB-plater. Yttervegger er oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trekledning. Pulttak oppført med tresjerr og tekket med metallplater (antatt aluminium). I front er det en trippel skyvedør med enkelt glass i aluminiumskarmer. Innlagt strøm/belysning. På vestsiden av bygget er det en treplattning på bakkenivå på ca. 23 m<sup>2</sup>.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						58	58
2. etasje	61			61			61
1. etasje	61			61	8		61
Underetasje	39			39			39
<b>SUM</b>	<b>161</b>				<b>8</b>	<b>58</b>	<b>219</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>161</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Uinnredet loftsrom 1, Uinnredet loftsrom 2		
2. etasje	Gang m/trapp, Gang, Stue/spisestue, Kjøkken		
1. etasje	Gang m/trapp, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Toalettrom, Trapperom til underetasje		
Underetasje	Gang m/trapp, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Innredet rom (disponibelt), Bod 1, Bod 2, Bod 3		

### Kommentar

Arealet på loft er ikke måleverdig pga. at takhøyden er under 1,90 m. (ca. 1,87 m.). Gulvarealet ble målt til ca. 58 m<sup>2</sup> som er medtatt under ALH.

### NETTOAREAL AV HVERT ROM

#### Loftsetasje

Gang m/trapp: 3 m<sup>2</sup>

Uinnredet loftsrom 1: 35 m<sup>2</sup>

Uinnredet loftsrom 2: 6,3 m<sup>2</sup>

Bod 1: 3,5 m<sup>2</sup>

Bod 2: 2,5 m<sup>2</sup>

Bod 3: 6 m<sup>2</sup>

#### 2. etasje

Gang m/trapp: 4,3 m<sup>2</sup>

Gang: 3,8 m<sup>2</sup>  
Stue/spisestue: 38,7 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 11,4 m<sup>2</sup>

1. etasje

Gang m/trapp: 4,5 m<sup>2</sup>  
Gang: 4,9 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 18,1 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 13,4 m<sup>2</sup>  
Soverom 3: 6,7 m<sup>2</sup>  
Bad/vaskerom: 6,5 m<sup>2</sup>  
Toalettrom: 2,6 m<sup>2</sup>  
Trapperom: 1,8 m<sup>2</sup>

Underetasje

Gang m/trapp: 7 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 6,8 m<sup>2</sup>  
Stue: 9,2 m<sup>2</sup>  
Disponibelt rom: 5 m<sup>2</sup>  
Bad/vaskerom: 4,5 m<sup>2</sup>  
Bod 1: 1,1 m<sup>2</sup>  
Bod 2: 1,8 m<sup>2</sup>  
Bod 3: 1 m<sup>2</sup>

TAKHØYDER

Loftsetasje

Her er takhøyden +/- 1,87 m.

2. etasje

Gang m/trapp: 2,45 m.  
Gang: 2,45 m.  
Stue/spisestue: 2,43 m.  
Kjøkken: 2,45 m.

1. etasje

Gang m/trapp: 2,51 m.  
Gang: 2,51 m.  
Soverom 1: 2,49 m.  
Soverom 2: 2,51 m.  
Soverom 3: 2,49 m.  
Bad/vaskerom: +/- 2,38 m.  
Toalettrom: 2,27 m.

Underetasje

Gang m/trapp: 2,29 m.  
Stue: 2,34 m.  
Kjøkken: 2,27 m.  
Disponibelt rom: 2,35 m.  
Bad/vaskerom: +/- 2,30 m.  
I boder var det mye lagrede gjenstander og vanskelig å få målt takhøyder.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*



### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Innredet disp. rom i underetasje har ikke nok volum (13,3 m<sup>3</sup>) i forhold til dagens anbefaling for soverom (minst 15 m<sup>3</sup>). Rommet er likevel pga. innredning og bruk, og etter mitt skjønn, medtatt som p-rom i den gamle arealstandarden.

## Hagestue (nedre)

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		7		7	25
<b>SUM</b>		<b>7</b>			<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>7</b>				

### Romfordeling

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

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Øvre plan		6		6	
Nedre plan		17		17	
<b>SUM</b>		<b>23</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>23</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Øvre plan		Uinnredet bodrom	
Nedre plan		Uinnredet bodrom	

## Hagestue (øvre)

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		19		19	23
<b>SUM</b>		<b>19</b>			<b>23</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>19</b>				

### Romfordeling

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

### 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	157	4
Hagestue (nedre)	0	7
Uthus	0	23
Hagestue (øvre)	0	19

### Kommentar

Enebolig Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Hagestue (nedre) Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Uthus Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Kari-Lis Eriksen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	6	161		0	1431.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Florvågøen 6

### Hjemmelshaver

Kari-Lis Eriksen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sydvendt beliggende enebolig på Florvåg i Askøy kommune. Fra eiendommen er det begrenset utsikt mot nærområdet. Innenfor gangavstand finner vi offentlig kommunikasjon, barneskole, flere barnehager m.m. Med bil bruker man ca. 5 min. til Kleppstø hvor vi finner handlesenter, kommuneadministrasjon og hurtigbåtforbindelse til Strandkaien i Bergen sentrum. Til Bergen sentrum kjører man på ca. 15-20 min. med bil. Kort vei til sjø.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

### Tilknytning avløp

Kloakk føres p.t. til egen septik som tømmes av kommunen. Når utbygging av boligfelt til OBOS Block Watne står ferdig vil eiendommen bli tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. Konferér megler.

### Om tomten

På eiendommen finner vi gangarealer med belegningsstein, inngjerdet plen, gruset biloppstillingsplass som leies ut til Block Watne, støpte trapper og murer, treport div. tregjerder m.m.

Utomhusarealer bærer generelt preg av tidens tann og manglende vedlikehold.

Tregjerder mot nord og vest er slitte og har betydelige råteskader. De øvrige gjerder er generelt malingslitte. Nyere tregjerder og port er ikke malt. Det nye gjerdet på vestsiden av huset er ustabil og har ellers ufagmessig utførelse. Tildels tilgrodde arealer med belegningsstein. Ustabil underlag under belegningsstein mot syd.

### Tinglyste/andre forhold

Huset er i eiendomsregisteret registrert som en enebolig. Utleiedel i underetasje har ikke offentlig godkjenning som egen boenhet. Ihht. eier og fremvist avtale med OBOS Block Watne skal nåværende biloppstillingsplass mot øst erverves av Block Watne som har et større boligprosjekt under utvikling på bnr. 1201 øst for den takserte eiendom. Det skal i den forbindelse bygges en tunell med tilhørende veianlegg. OBOS Block Watne skal som en erstatning etablere ny parkeringsplass m/innkjørsel på vestsiden av huset. Vei og parkeringsplass skal asfalteres. For mer detaljer henvises til avtale. Konferér eier.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	01.03.2025	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.03.2025	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Avtale	22.11.2021	Kontrakt mellom eier og OBOS Block Watne AS vedr. grunnerverv og anleggsarbeid på den takserte eiendom.	Gjennomgått		Nei
Div. billedokumentasjon		Fra membranarbeider på begge bad.	Gjennomgått		Nei
Faktura	13.07.2017	Fra Komplet Bad AS vedr. oppussing/innredning av bad i underetasje	Gjennomgått		Nei
Pristilbud	27.02.2017	Fra Elicom vedr. elektriske arbeider på bad i underetasje.	Gjennomgått		Nei
Pristilbud	21.02.2017	Fra Elicom vedr. elektriske arbeider på bad i 1. etasje.	Gjennomgått		Nei
Faktura		Fra Komplet Bad AS vedr. oppussing/innredning av bad i 1. etasje.	Gjennomgått		Nei
Faktura	22.08.2017	Fra Øygarden Elektriske AS vedr. legging av varmemefolie i stue, disp. rom og stue i underetasje.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSunDERsØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UG7607>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon