Tilstandsrapport

Enebolig
Holtbrekka 39, 5200 OS
BJØRNAFJORDEN kommune
gnr. 55, bnr. 87

Markedsverdi

7 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 264 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18859-1478 **Eiendomsverdi ref nr:** ON2548

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stig Opheim **Vår ref:** Stig Opheim

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.

Takst Partner Vest

Om oss
Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:
Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.
Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.
Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.
Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.

Rapportansvarlig



Stig Opheim
Uavhengig Takstingeniør
stig@tpvest.no
930 82 571

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Norsk takst

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 byggeregler

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • 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 eksemplarfremstilling 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.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført i 1973 og vurderes ut fra byggeforskrifter og byggeskikk som var gjeldende på oppføringstidspunktet.
Boligen ble senere tilbygget rundt 1989/1990.

Sammenlignet med dagens krav vil boliger fra 1970- og 1980-tallet normalt ha lavere standard når det gjelder blant annet isolasjon, ventilasjon og energieffektivitet.

Eiendommen har vedlikeholdsbehov, og det må påregnes kostnader til oppgraderinger og vedlikehold.
Se rapportens enkelte punkter for nærmere informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner og nedløp i plast ført til avløp på bakkenivå.
Stigetrinn er montert på tak for tilkomst til skorstein.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Eier opplyser at det i senere tid er foretatt lokale utskiftinger av bordkledning på ulike nivåer.
Takkonstruksjonen har saltak med sperr av tre.
Takkonstruksjonen ble ombygd i forbindelse med tilbygg på slutten av 80-tallet.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra 1987.

Noen vinduer med dobbelt glass i kjeller fra byggeår.
Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Det er nyere skyvedør og balkongdør i tre med energiglass i dørblad.
Kjellerdør i trekarm.
Terrasse med utgang fra stue, fliselagt dekke, trerekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, mdf-panel og malte plater.
Innvendige tak har hovedsakelig malte plater, trepanel og himlingsplater.

Eier opplyser at overflater på soveom i kjeller, toalettrom og kontor/soverom i 1. etasje er pusset opp i senere tid.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, det er støpt gulv mot grunn i kjeller.
Boligen har elementpipe av leca.
Det er vedovn i stue i 1. etasje og i trapperom i kjeller.

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjer.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, furu fyllingsdører og slette dører.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i boden, samt at det er montert utslagskum i stål på vegg.
Det er ikke sluk i gulvet, og rommet er ikke oppbygd som et våtrom.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliselagt bad med gulvvarme, standard fra ca. 1990.
Badet inneholder dusj m/dusjvegg, toalett, og baderomsinnredning m/heldekkende servant.
Hjelpesluk i dusjsone, hovedsluk i plast. Avtrekk fra bad.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Bad har fått TG-3 på bakgrunn av alder og observert tilstand.
Det må påregnes oppgradering for at våtrommet skal tåle normalt bruk over tid.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate m/nedfelt vaskekum og bestikkum i stål.
Fliser på vegg over disken.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, og platetopp.
Åpen løsning mot stue.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvmontert toalett og servantskap.
Toalettrom er nylig pusset opp.
Det er ventil i vindu, men ikke avtrekk eller tilluft til rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert fyrkjel med teknisk rom i kjeller med vannbåren varme til radiatorovner.
Utvendig er det nedgravd fibertank.
Eier opplyser at det er skiftet motor på anlegget, og at det er utført service på anlegget. Videre er noen av radiatorovnene skiftet i senere tid.
Anlegget kan benyttes både med bioolje og elektrisitet.
Sikringsskap er plassert i bod.
Skrusikringer.
Gulvvarme på bad.
63 amp inntakssikring.
63 amp. jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeår og består av inntilfylte masser mot grunnmur.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/leca, og dels betongkonstruksjon.
Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Boligen ligger i lett skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1973.

Beskrivelse av eiendommen

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1973.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser at det er utvendig biotank i glassfiber.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk og mellom trinn bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.
Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.
Radonmålinger bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	300 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	287 m²
Totalpris	7 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

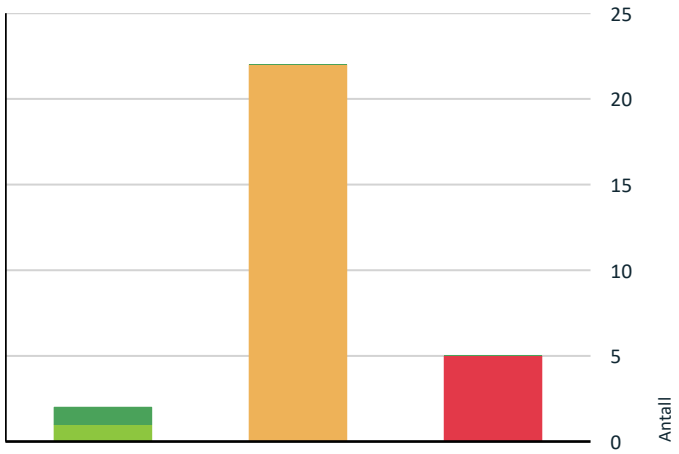
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger.
Soverom i kjeller har vinduer høyt på vegg, rømningsvei er ikke dokumentert godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

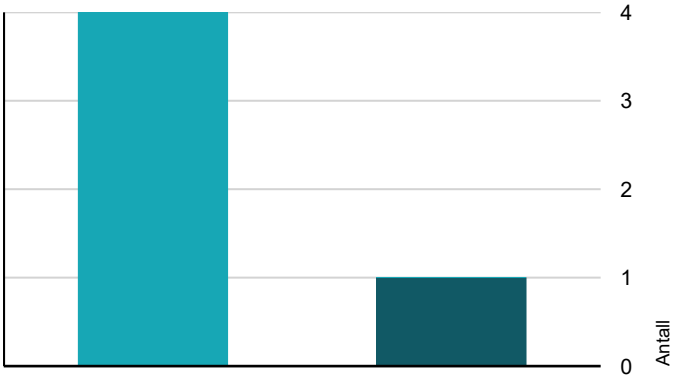
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.
Boligen var ikke ryddet eller klargjort for takstbefaring, det var flere rom med dårlig tilkomst i kjeller og det tas forbehold om skader som ikke er sett på bakgrunn av manglende tilkomst til kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Eier

Anvendelse
Beboelse, eget bruk

Standard
Normal standard

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

• Når taktekking 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.

• Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å få utført en grundig inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.
Videre bør mose fjernes og slitasje utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av taktekking og undertak.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast ført til avløp på bakkenivå.
Stigetrinn er montert på tak for tilkomst til skorstein.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

• Lokal utbedring må utføres.

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet og for å ivareta sikkerheten mot snøras.

Takrenner og nedløp med lekkasjer bør utbedres eller skiftes ut for å hindre vannskader på fasade og grunnmur.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør tilstanden overvåkes jevnlig og nødvendige utskiftninger vurderes for å unngå ytterligere skader og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.
Eier opplyser at det i senere tid er foretatt lokale utskiftinger av bordkledning på ulike nivåer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er stedvis ingen musesperre i nedre kant av bordkledningen. Råteskadet bordkledning må utbedres eller skiftes. Det anbefales også å gjennomføre tiltak der bordkledningen ligger for tett til terrenget, for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Andre tiltak:

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport

Råteskadet bordkledning bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader.

Det bør etableres musesperre i nedre kant av bordkledningen for å forhindre inntrenging av skadedyr, som kan forårsake ytterligere skader på bygningen.

Tiltak bør også gjennomføres der bordkledningen ligger for tett til terrenget, for å redusere risikoen for råte og fuktskader i fremtiden.



Bordkledning ligger stedvis for tett til terrenget.



Det er stedvis råteskader og behov for vedlikehold av fasader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har saltak med sperr av tre
Takkonstruksjonen ble ombygd i forbindelse med tilbygg på slutten av 80-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Isolasjon er stedvis manglefull og det er registert aktivitet fra skadedyr i isolasjon.
Det er stedvis dårlig ventilering av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Isolasjonen bør utbedres der den er mangelfull, og tiltak mot skadedyr bør iverksettes for å hindre videre aktivitet i konstruksjonen.

Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risiko for fuktskader, råte og ytterligere skadedyrproblemer.



Isolasjon og ventilering må utbedres.



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra 1987.
Noen vinduer med dobbelt glass i kjeller fra byggeår.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist to vinduer i kjelleren med råteskader i karmene, og disse er modne for utskifting.
Enkelte vinduer har værslitte karmer og trenger forefallende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader må skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå risiko for fuktinntrengning og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Værslitte karmer bør vedlikeholdes for å forlenge vinduenes levetid og redusere risikoen for ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







2 vinduer i kjeller har råteskader i karm og må skiftes.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Det er nyere skyvedør og balkongdør i tre med energiglass i dørblad.
Kjellerdør i trekarm.
Leddport til garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist andre avvik:

Kjellerdøren har råteskader i karmen og bør skiftes.
Pakningen på skyvedøren er slitt og bør byttes.
Motoren til garasjeporten er defekt og må utbedres eller skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjellerdøren bør skiftes for å hindre videre råteutvikling og redusere risiko for fuktinntrenging og varmetap.

Pakningen på skyvedøren bør byttes for å sikre god tetting og forhindre trekk, varmetap og mulig fuktinntrenging.

Motoren til garasjeporten må utbedres eller skiftes for å sikre funksjonell og trygg bruk av porten. Manglende utbedring kan medføre redusert sikkerhet og brukervennlighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skyvedør fra 2014.



Pakning på skyvedør er slitt.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue, fliselagt dekke, trerekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ikke montert beslag mellom terrasse og yttervegg.
Det er registrert bom under enkelte fliser, samt lekkasje i overgang mot grunnmur i kjeller (synlig lekkasje på utsiden av kjellervegg).
Rekkverk er stedvis malingsslitt, og enkelte rekkverkstøtter har fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør monteres beslag mellom terrasse og yttervegg for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Bom under fliser og lekkasje i overgang mot grunnmur bør utbedres for å unngå ytterligere fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader, råte og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Terrasseplatting på bakkenivå i trykkimpregnert materiale på ca. 48 m²

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassedekke er værslitt og trenger forefallende vedlikehold/utbedringer.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og utskifting av skadede terrassebord for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte og skader som kan påvirke sikkerheten og levetiden til terrassen.



Terrassedekke er værslitt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, mdf-panel og malte plater.
Innvendige tak har hovedsakelig malte plater, trepanel og himlingsplater.

Eier opplyser at overflater på soveom i kjeller, toalettrom og kontor/soverom i 1. etasje er nylig pusset opp.
Et soverom er under oppussing.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Parkettgulvet i stue og kjøkken har stedvis slitasje og åpne skjøter, og det er behov for vedlikehold eller utbedringer.

For øvrig er overflatene i 1. etasje i god stand, med normal bruksslitasje.

Overflatene i kjeller har hovedsakelig eldre standard, og enkelte rom var ikke tilgjengelige for kontroll grunnet manglende tilkomst. Det må påregnes vedlikehold, og enkelte overflater må påregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Parkettgulvet i stue og kjøkken bør vedlikeholdes eller utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og potensielle skader på gulvet.

Overflater i kjeller bør vurderes for vedlikehold eller utskifting, da eldre standard og utilgjengelige rom kan medføre skjulte skader eller behov for oppgradering. Manglende tilkomst gir økt usikkerhet om tilstanden, noe som kan føre til uforutsette kostnader ved fremtidig bruk eller oppussing.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, det er støpt gulv mot grunn i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ujevnhet/bevegelse i parkettgulv mellom gang og stue i 1. etasje. Det er målt en høydeforskjell gjennom hele stue på ca. 15 mm.
Grunnet lagrede gjenstander og manglende tilkomst er det ikke målt hødeforskjell på gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken til ujevnheten og bevegelsen i parkettgulvet nærmere, samt vurdere utbedring dersom det avdekkes konstruksjonssvikt eller skader.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert komfort og i verste fall videre utvikling av skader i gulvkonstruksjonen.
Manglende måling i kjeller gir usikkerhet om tilstanden der.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe av leca.
Det er vedovn i stue i 1. etasje og i trapperom i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert pussavskalling på skorsteinen over tak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utbedres pussavskalling på skorsteinen over tak for å hindre videre forvitring og redusere risiko for vanninntrenging og skader på skorsteinskonstruksjonen.


Vedovn i stue.




Pussavskalling på skorstein over tak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet har laminat og belegg, konstruksjon er av betong. Veggene har plater og panel.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerbod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

Vurdering av avvik:

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

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av det høye fuktnivået i konstruksjonen.

Tiltak for å redusere fuktbelastningen og utbedre eventuelle skader bør vurderes, for å unngå risiko for muggvekst, soppdannelse og skader på materialer og konstruksjoner.


Det er registrert forhøyet fuktnivå i påforingsvegg/trekonstruksjon i kjellerbod.


Saltutslag/fuktighet i overgang gulv/vegg i trapperom i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler håndlist i trappeløpet.
Avstanden mellom trappetrinnene er ca. 14 cm, mens dagens krav er maksimalt 10 cm.
Rekkverket i trappeløpet er lavere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres håndlist i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Avstanden mellom trinnene bør reduseres til maks 10 cm for å hindre at barn kan falle gjennom åpningene.

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fall fra trappen.

Manglende eller utilstrekkelig håndlist og rekkverk kan medføre økt fare for personskade ved bruk av trappen, spesielt for barn og eldre.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, furu fyllingsdører og slette dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karmen og bør justeres.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i karmen bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre unødig slitasje på dørblad og karm.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på dører og omkringliggende bygningsdeler.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i boden, samt at det er montert utslagskum i stål på vegg.
Det er ikke sluk i gulvet, og rommet er ikke oppbygd som et våtrom.
Avløp fra vaskemaskin og utslagskum er lagt direkte til avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke krav om at vaskemaskiner skal plasseres i rom med sluk, men det anbefales på grunn av risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved plassering av vaskemaskin i rom uten sluk bør det monteres vannstoppventil (waterguard) for å forhindre vannskader dersom en slange ryker eller det oppstår lekkasje.
Manglende sluk og fuktsikring medfører økt risiko for vannskader på bygningsdeler og inventar.



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliselagt bad med gulvvarme, standard fra ca. 1990.
Badet inneholder dusj m/dusjvegg, toalett, og baderomsinnredning m/heldekkende servant.
Hjelpesluk i dusjsone, hovedsluk i plast. Avtrekk fra bad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er i daglig bruk, men fremstår som et eldre våtrom.
Det er registrert lite fall på badegulvet fra dørterskel til sluk, ca. 7 mm, mens dagens krav er 25 mm.
På bakgrunn av alder på membran, tettesjikt og slukløsning vurderes det som økt risiko for lekkasjer.
Det er ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet, da dette krever inngrep som ikke er mulig uten destruktive undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, membran og slukløsning.

Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for lekkasjer og fuktskader, noe som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen og økte utbedringskostnader.

Det anbefales også å dokumentere alle utførte arbeider i forbindelse med oppgraderingen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Servant er krakkelert/sprukket.



Hjelpesluk i dusjsone.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate m/nedfelt vaskekum og bestikkum i stål.
Fliser på vegg over disken.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, og platetopp.
Åpen løsning mot stue.
Kunde opplyser at hvitevarer, komfyr og platetopp er av nyere dato.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredning bærer preg av bruksslitasje, men er fortsatt funksjonell.
Skuffeseksjon har skader/løse skuffer og må utbedres.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Skuffeseksjonen bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skader.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere slitasje eller skade på kjøkkeninnredningen.



Kjøkkeninnredning med profilerte fyllingsfronter.





Skuffeseksjon må utbedres.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpskanalen har løsnet ved utløpet til yttervegg og må festes bedre for å sikre korrekt funksjon og forhindre eventuelle lekkasjer eller trekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avløpskanalen bør festes forsvarlig ved utløpet til yttervegg for å sikre korrekt funksjon og forhindre lekkasjer eller trekk.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå redusert ventilasjonseffekt, økt risiko for fuktskader og uønsket trekk i boligen.





Avtrekkskanal har løsnet fra utløp i yttervegg og må utbedres.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom med gulvmontert toalett og servantskap.
Toalettrom er nylig pusset opp.
Det er ventil i vindu, men ikke avtrekk eller tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilfredsstillende ventilasjon.
Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber.

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.

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

Det anbefales å få vurdert vannledningene av fagperson, og eventuelt planlegge utskiftning.
Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse
Det er installert fyrkjel med teknisk rom i kjeller, med vannbåren varme til radiatorovner.
Utvendig er det nedgravd fibertank.
Eier opplyser at det er skiftet motor på anlegget, og at det er utført service på anlegget. Videre er noen av radiatorovnene skiftet i senere tid.
Anlegget kan benyttes både med bioolje og elektrisitet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.

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

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anlegget tilfredsstiller gjeldende krav til brannsikkerhet, noe som kan øke risikoen for brann og påfølgende skader på bygning og miljø.

Videre bør det påregnes at eldre varmesentraler kan få plutselige driftsstans eller skader, noe som kan medføre behov for reparasjon eller utskifting.



Villakjel i teknisk rom i kjeller.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i bod.
Skrusikringer.
Gulvvarme på bad.
63 amp inntakssikring.
63 amp. jordfeilbryter.

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.
   1973

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ikke opplysninger.

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

   Det foreligger ikke opplysninger.

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 Det foreligger ikke opplysninger.

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

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

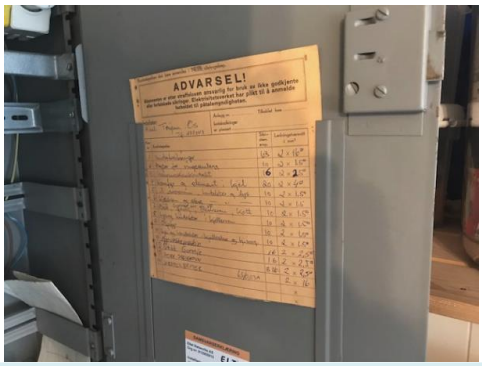
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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 Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold. Utvidet el-kontroll anbefales på bakgrunn av alder.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår og består av inntilfylte masser mot 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.

Det er observert synlig fuktvandring og saltutslag i kjeller, noe som tyder på slitasje på dreneringen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres lokale tiltak.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for økt fuktinntrengning, skader på konstruksjonen og forringelse av innemiljøet i kjeller/underetasje.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/leca, og betongkonstruksjon.
Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er stedvis observert riss og fuktopptak i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Riss og fuktopptak i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader.



Stedvis riss og fuktopptak i grunnmur.



Grunnmur er utført i leca og betongkonstruksjon.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i lett skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis flatt terreng inn mot huset, forholdet bør utbedres for å hindre unødvendig fuktbelastning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningsmassen.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, samt skader på konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport



Takneløp må kontrolleres og utbedres v/bakkenivå.



Terrenget er stedvis flatt inn mot bolig uten synlig fuktsikring

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1973.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1973.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av utvendige vann - og avløpsledninger, samt vurdere utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader, noe som kan medføre betydelige kostnader.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Eier opplyser at det er utvendig biotank i glassfiber.

Vurdering av avvik:

• Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Dokumentasjon på service og/eller installasjon bør innhentes dersom mulig, da dette vil redusere usikkerheten knyttet til tilstand og utført arbeid.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere kontroll må foretas.

Det bør innhentes dokumentasjon på service og/eller installasjon av tanken for å redusere usikkerheten rundt tilstand og utførelse. Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for at eventuelle feil eller mangler ikke oppdages, noe som kan føre til lekkasje og forurensning av grunn.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk og mellom trinn bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.
Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.
Radonmålinger bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

• Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk og mellom trinn bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Radonmålinger bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse
Hagestue

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ikke kjent.

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Bygget trenger forefallende vedlikehold

Beskrivelse
Hagestue er oppført i trekonstruksjon, grunn og fundamenter i betong.
Leca brannmur og pipe i tilknytning ildsted (åpen gruepeis)
Takkonstruksjon har saltak med sperr av tre, utvendig tekket med betongtakstein.
Fasader er kledd med bordkledning, og dels fasade med munkepuss.
Innvendig er det tregulv av terrassebord i trykkimpregnert materiale.
Åpen gruepeis.

Det er observert setninger/sprekkdannelser i brannmur.
Bygningen har behov for vedlikehold og utbedringer.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

287 m²/264 m²

Enebolig: Entré, 2 Gang, Stue, Kjøkken, Bad, 4 Soverom, Toalettrom, Garasje, 6 Bod, Kjellerstue, Teknisk rom

Andre bygg: Hagestue
Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**7 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 300 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked.
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.
Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stølsvegen 38 ,5200 OS 189 m²	1972	4 sov	18-08-2024	7 490 000	**7 300 000**		7 300 000	**35 266**
2	Klokkargarden 8 ,5200 OS 189 m²	1947	4 sov	19-09-2024	6 390 000	**6 000 000**		6 000 000	**31 746**
3	Midtskogvegen 36 ,5200 OS 220 m²	1972	4 sov	13-06-2024	5 300 000	**5 400 000**		5 400 000	**24 545**
4	Holtbrekka 40 ,5200 OS 192 m²	1975	4 sov	18-12-2024	4 690 000	**4 525 000**		4 525 000	**23 568**
5	Kuventrævegen 49 ,5210 OS 249 m²	1960	7 sov	25-01-2026	4 490 000	**5 200 000**		5 200 000	**20 884**
6	Furulunden 12 ,5210 OS 260 m²	1997	6 sov	03-09-2024	5 890 000	**5 800 000**		5 800 000	**20 641**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.		10 000
Komm. avgifter, estimert	Kr.		25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**35 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 500 000**

Hagestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		330 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Hagestue	Kr.		**270 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 770 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		1 800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**7 550 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

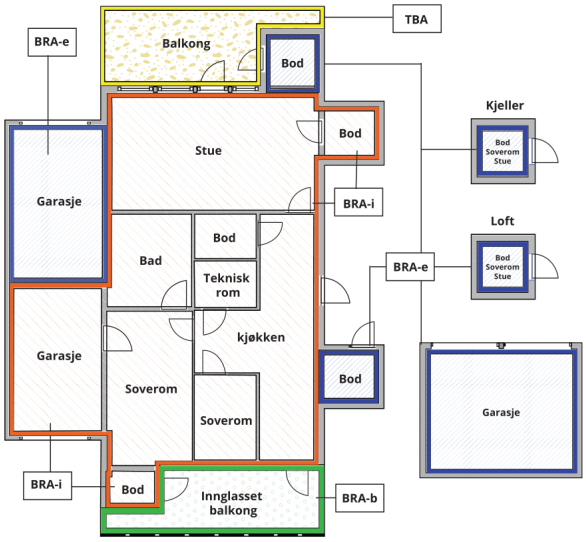
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	146	23		169	27
Kjeller	118			118	
SUM	**264**	**23**			**27**
SUM BRA	**287**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bod (med opplegg til vaskemaskin)	Garasje	
Kjeller	Gang, trapperom/gang, soverom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, teknisk rom		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Grunnet lagrede gjenstander i kjeller var det stedvis dårlig tilgjengelighet og oppsatt areal kan derfor avvike.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger.
Soverom i kjeller har vinduer høyt på vegg, rømningsvei er ikke dokumentert godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Hagestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Hagestue	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med lasemåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Stig Opheim	Takstingeniør
	Silje Nordvik	Hjemmelshaver
	Odd Valland Bovim	Rekvirent
19.5.2026	Stig Opheim	Takstingeniør
	Silje Nordvik	Hjemmelshaver

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	55	87		0	717.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holtbrekka 39

Hjemmelshaver

Nordvik Mattias Ivan Tore, Nordvik Silje Bruknapp

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og populært boligområde i Holtbrekka på Os i Bjørnafjorden kommune.
Fra eiendommen er det flott utsikt mot Bjørnafjorden/Fusafjorden og rundtliggende områder.
Gode lys- og solforhold.
God tilknytning til nærmiljøet med kort avstand til dagligvare, Os Amfi og til Os sentrum med butikker og daglige servicetilbud.
Offentlig transport i hovedvei.
Fine turmuligheter i nærmiljøet.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikehold.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikehold.

Regulering

Planidentifikasjon 19900700
Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate
Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Plannavn KVERNELVA - GRANLIA
Planbestemmelse Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato 25.02.1992
Lovreferanse PBL 1985 eller før.

Reguleringsformål:
Planidentifikasjon 19900700
Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate
Formål Boliger
Feltbetegnelse B1.6

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntareal og beplantet med busker, hekk, blomster og prydbusker.
Gruset hagegang, terrasseplatting på bakkenivå, samt terrasse med utgang fra stue i 1- etasje.
Asfaltert innkjørsel med biloppstillingsplass, samt parkering i garasje.

Tinglyste/andre forhold

For servitutter eldre enn fradelingdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen.
11689: 04.10.1983
Best. om adkomstrett
RETTIGHETSHAVER: Knr:4624 Gnr:55 Bnr:86
RETTIGHETSHAVER: Knr:4624 Gnr:55 Bnr:137

Kommuneplan

Planidentifikasjon 20151200
Plantype Kommuneplanens arealdel
Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato 16.02.2023

Arealbruk Boligbebyggelse
Arealbrukstatus Nåværende
Områdenavn FO3
Planidentifikasjon 20151200

Hensynssone Hensyn grønnstruktur
Hensynsonenavn H540_1
Beskrivelse Forvaltningsklasse 1
Planidentifikasjon 20151200

Navn Indre fortettingssone_Osøyro
Hjemmel 8
Planidentifikasjon 20151200

Bebyggelsen

Bygningsopplysninger:
Næringsgruppe BOLIG Bygningsstatus TATT I BRUK Energikilde Oppvarming Avløp OFFENTLIG KLOAKK Vannforsyning TILKN. OFF. VANNVERK
Bygningsnummer 9778004
Bebygd areal BRA bolig 270,0 BRA annet BRA totalt 270,0 Har heis Nei
Rammetillatelse Igangset.till Ferdigattest Midl.brukstill. Tatt i bruk (GAB) Antall boliger 1 Antall etasjer 2
Eier opplyser at boligen er opprinnelig oppført i 1973, og ble tilbygget på slutten av 80-tallet.
Nærområdet forøvrig består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse fordelt på eneboliger og småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand (polise er ikke fremvist)				10 000

Kommentar
Premie er estimert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Eier var til stede og ga generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	27.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	
2	20.08.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/ON2548

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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