

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lågaskarvegen 23 , 5724 STANGHELLE

 VAKSDAL kommune

 gnr. 20, bnr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 20286-2566

Eiendomsverdi ref nr: IB7332

Autorisert foretak: Takstopdrag AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømmer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømmer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksring som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

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



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Medlem av



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 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
- 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 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 straktiltak 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

Takstobjektet:

Frittliggende enebolig over to plan. Bygget i 1958, tilbygd i 1998/1999.

Sørvestvendt terrasse på 17 m² med utgang fra stue.

Tilhørende garasje med en biloppstillingsplass, bygget i 2003.

Eiendommen ble etablert 13.06.1958 og har gnr. 20 og bnr. 87 i Vaksdal Kommune. Eiendommens bruksnavn er Seljestad. I 1958 ble eneboligen oppført. Eneboligen går over to plan og har saltak med betongtakstein. Nåværende eiere kjøpte eiendommen i 2022, tinglysningsdato: 19.04.2022. Det er gjort flere oppgraderinger over tid, både av tidligere eier og av nåværende eiere. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen har flere eldre bygningsdeler og det er påpekt mange punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utbedringer v/ behov. TG 3 avvik må prioriteres først for å unngå ytterligere forringelse av de forskjellige bygningsdelene. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1958 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning. Flat takkonstruksjon tekket med takbelegg v/inngangsparti. Renner og nedløp i sort plast. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Taktekking ble skiftet på 1980-tallet. Taktekking på tilbygd del er fra 1998/1999. Pipebeslag har vært skiftet/montert, ukjent når. Renner, nedløp og beslag er fra 1980-tallet (opprinnelig del) og fra 1998/1999 (tilbygd del).

Veggkonstruksjon:

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Ytterveggene er utført som bindingsverk på tilbygd del.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter, mit i trevirke og råte. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Utvendig kledning er skiftet etter byggeår og er tatt etappevis.

Vinduer og dører:

Isolerglass i trekarmer/hvite trekarmer. To vinduer i u-etg har enkle glass i trekarmer.

Ytterdør u-etg: Malt tredør med felt av isolerglass.

Ytterdør: Teak dørblad med felt av cotswoldglass.

Terrassedør stue: Skyvedør i isolerglass, trekarmer.

Vinduer er hovedsakelig fra 1970-tallet til 1990-tallet, unntatt tre stk. To vinduer i u-etg er fra byggeår. Det er manuell styrt markise foran stuevindu i front (eldre modell, ikke tilstandsvurdert). Ett soveromsvindu ble skiftet i 2023. Ytterdør ble montert i 1998 og terrassedør i stue ble skiftet på 1990-tallet. Ytterdør i u-etg ble skiftet på 1970-tallet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, keramiske fliser.

Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning, malt panel.

Himling: Takplater.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Soverom i tilbygd del ble oppusset i 2024. Det ble foretatt etterisolering i forbindelse med oppussing.

- Diverse malingsarbeid er utført over tid.

Pipe og ildsted:

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).

Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Aduro. Fra 2024.

Peisovn er rentbrennende.

Feieluke er plassert i u-etg.

Innvendig trapp:

Furutrapp med åpne trinn.

Det er barnesikringslist mellom trinnene.

Innvendige dører:

Formpressete slette dørblad, furu fyllingsdører.

Dørblad med glassfelt mellom entre - gang og gang - stue.

De fleste innerdørene ble skiftet på slutten av 1990-tallet/begynnelsen av 2000-tallet. Innerdører i u-etg er av eldre årgang. Innerdør til det ene soverommet ble skiftet i 2023.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad u-etg. Areal: 2,5 m².

Malt/behandlet betong på gulv, panel på vegger, takplater i himling.

Inneholder: Servant, toalett, dusjgarnityr.

Avtreksventil i vegg (naturlig avtrekk).

Badet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert. Det er ikke benyttet fuktbestandige materialer på gulv/vegger. Det er eldre støpejernsluk i gulv.

Bad hoved-etg. Areal: 8,8 m².

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

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.

El.avtreksventil i himling. Fra 2024.

Badet ble modernisert i 2000 i regi av tidligere eier.

Dokumentasjon/faktura forerligger ikke. Nytt toalett ble montert i

Beskrivelse av eiendommen

2023.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 9 m². Kjøkkeninnredning fra 1995.
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, takplater i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med profilerte furufronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av kobber. Noen pex rør i u-etg. Stoppekraner er plassert i u-etg.
Avløpsrør av støpejern. Noen forgreningsrør i plast.
Varmtvannstank i vaskekjeller. Volum: 116 liter. Fra 1990-tallet.
Produsent: Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør er av eldre årgang.

Ventilasjon:

Bad i hoved-etg har el.avtrekksventil og bad i u-etg har naturlig avtrekk. Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i de fleste vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

El.anlegg:

Sikringsskap i gang.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer, (jordfeilautomater, 2 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter til bad.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 1 stk.
15 ampere. 1 stk.
13 ampere. 6 stk.

Ny strømmåler i september 2017.

Belysningsutstyr:

Innfelte halogen spotlights i himling på bad i hoved-etg. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler i entre og på bad i hoved-etg.
Folie gulvvarme på soverom i hoved-etg i tilbygd del. Fra 2024.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Toshiba.

Pga varmepumpes alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Fiber:

Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox og Telenor.

Elbil ladestasjon:

Det er elbil ladestasjon i garasje. Produsent: Easee. Montert i 2022.

Norgespris:

Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt byggetegninger.

Det er ikke plantegninger over u-etg - hoved-etg eller snitt tegninger.

Det foreligger tegninger i forbindelse med tilbygg. Ytterdør i u-etg og vindu ved siden av

er ikke inntegnet i byggetegninger. Det er ikke søkt om

innredning av bad i u-etg i regi av tidligere

eier. Det er søknadspliktig til kommunen å innrede u-etg. Det

må derfor søkes dersom u-etg skal innredes.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygnings sakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde:

www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

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

Garasje

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

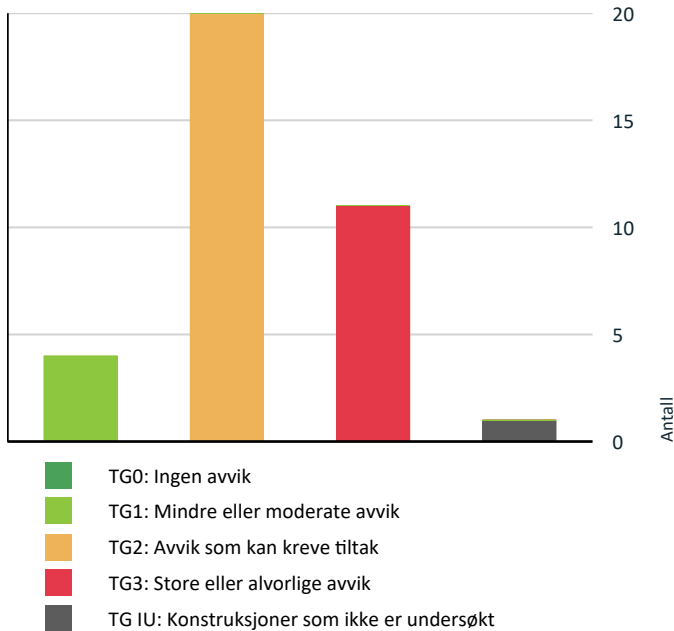
TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

Garasjeport og ytterdør er plassert omvendt enn det som er inntegnet i byggetegninger.

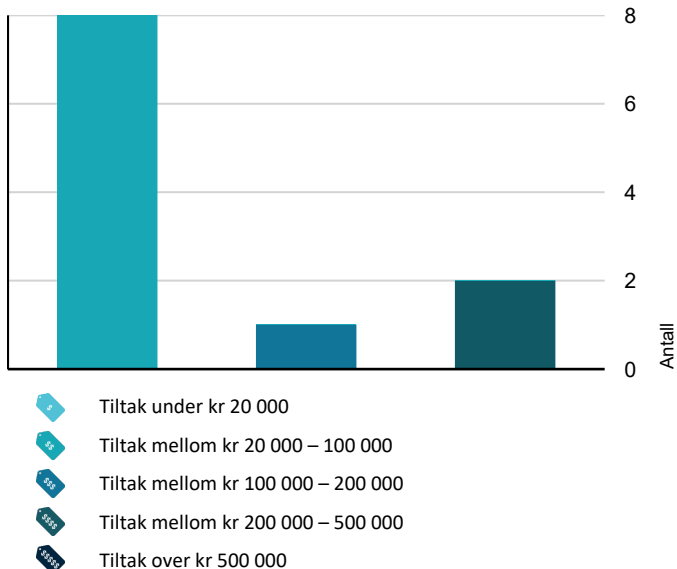
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:

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

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

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

Vedrørende egenerklærings skjema:

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking på overbygd del v/inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vaskekjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U-etg > Bad (2,5 m²) > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > U-etg > Bad (2,5 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Hoved-etg > Bad (8,8 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Hoved-etg > Bad (8,8 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved-etg > Bad (8,8 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hoved-etg > Kjøkken (9 m²) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hoved-etg > Kjøkken (9 m²) > Avtrekk [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](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Oppgitt av eier

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boliger har jevnlig behov for vedlikehold.

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

UTVENDIG

⚠ TG 3 Takteking på overbygd del v/inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon tekket med takbelegg v/inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er lekkasje fra takteking på overbygd del v/ inngangsparti. Kostnadsestimert gjelder renovering/utskiftning av tak v/ inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Renovering/utskiftning av tak v/ inngangsparti må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Flat tak v/ inngangsparti



Forhøyede fuktverdier ble registrert. Takkonstruksjon i overbygd del v/ inngangsparti har råteskader.

⚠ TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Taktekking ble skiftet på 1980-tallet. Takteking på tilbygd del er fra 1998/1999.

Kommentar:

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

Generelt:

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

Taktekking er noe mosegrodd. Mose bør fjernes ettersom mose fører til fortere nedbryting av betongtakstein.

Forventet brukstid:

Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Betongtakstein har en normal brukstid på 30 til 60 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

Taktekking har begrenset levetid og bør kontrolleres nærmere. Dersom takstein har riss/sprekker og ikke holder tett og undertak/lekter etc. er i dårlig forfatning må taktekking skiftes.



Taktekking sett fra bakkenivå.



Taktekking sett fra bakkenivå. Taktekking er mosegrodd flere steder. Mose bør fjernes.



Taktekking sett fra bakkenivå. Taktekking er mosegrodd flere steder. Mose bør fjernes.



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

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Pipebeslag har vært skiftet/montert, ukjent når. Renner, nedløp og beslag er fra 1980-tallet (opprinnelig del) og fra 1998/1999 (tilbygd del).

Snøfanger:

Det er ikke montert snøfanger på taket. Regelverket for tilstandsrapport ved boligsalg har ikke eget kontrollpunkt for slike sikringstiltak, men manglende snøfanger kan innebære risiko for snøras fra taket, med potensiell fare for personer, kjøretøy, inngangspartier og annet utstyr på bakken m.m. Ny eier bør være oppmerksom på denne risikoen, og eventuell ettermontering av snøfanger må vurderes. Det bemerkes samtidig at mange velger å ikke montere snøfanger, blant annet fordi dette kan gjøre snømåking mer krevende og i enkelte tilfeller medføre økt belastning og risiko for skader på taktekking, takrenner og beslag.

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfanger på hele taket v/ en eventuell utskiftning av taktekking.

Kommentar:

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

Forventet brukstid:

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport



Nedløpsrør er avsluttet inntil grunnmuren. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning inntil grunnmuren i det aktuelle område. Nedløpsvann bør ledes vekk i rør og vekk fra grunnmuren.



Pipebeslag utvendig.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Ytterveggene er utført som bindingsverk på tilbygd del.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter, mit i trevirke og råte. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Utvendig kledning er skiftet etter byggeår og er tatt etappevis.

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur (gjelder deler av yttervegger).

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon (gjelder deler av yttervegger).

Det er noe malingslitt på værutsatt kledning. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på eldre kledningsbord (gjelder eldre ytterkledning).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc. Fasadene har behov for vedlikehold/malingsarbeid til sommeren.

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



Liten lufting mellom grunnmur - kledningsbord.



Synlig musebånd bak nederste kledningsbord noen steder.

Tilstandsrapport



Malingslitte kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke i gang.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr, museekskremer ble observert. Det er misfarging/soppdannelse i sutak flere steder. Det kan skyldes mangelfull lufting/ventilering kombinert med manglende plast/dampspærre under isolasjon. Isolasjon er fra byggeår/tilbygd år. Det er ikke tegn til plast/dampspærre i himling.

Kostnadsestimat gjelder etablering av ventilering/lufting i takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting/ventilering må etableres for å lukke TG 3 avvik. Det må foretas utbedringer som gjør at misfarging/soppdannelse i sutak forhindres. Isolasjon bør fjernes og ny plast/dampspærre bør etableres.

Det bør foretas tiltak av skadedyrkontroll for å fjerne og forhindre aktivitet av mus på koffertloft. Vedr. manglende dampspærre/plast: Det vil være utfordrende å gjennomføre tiltak, siden dampspærre skal ligge på varm side av bjelkelag/isolasjon mot det kalde område. Dette betyr at overflaten (vegg/himling) mot kaldt sone må rives og bygges opp igjen med dampspærre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Misfarging/soppdannelse i sutak.



Misfarging/soppdannelse i sutak.



Takkonstruksjon over tilbygd del.

Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmen. To vinduer i u-etg har enkle glass i trekarmen.

Vinduer er hovedsakelig fra 1970-tallet til 1990-tallet, unntatt tre stk. To vinduer i u-etg er fra byggeår. Det er manuell styrt markise foran stuevindu i front (eldre modell, ikke tilstandsvurdert).

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tilstandsrapport

Det er råteskader i noen vinduer, hovedsakelig i u-etg. Det er muggdannelse i karm på enkelte vinduer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer. Kostnadsestimat gjelder utskiftning av 5-6 vinduer som er i dårligst forfatning.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader i vindu i u-etg.



Råteskader i vindu i u-etg.



Misfarging/soppdannelse i karm på vindu på hovedsoverom.



Det er ikke beslag over skrående vannbord over noen vinduer. Det øker faren for fukinntrenging, spesielt på værutsatte sider. Det bør monteres beslag oppå skrående vannbord og inntil/bak kledningsbord.

! TG 1 Nyere soveromsvindu

Beskrivelse

Isolerglass i hvite trekarmen.

Ett soveromsvindu ble skiftet i 2023. Vindu har liten slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

! TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdør u-etg: Malt tredør med felt av isolerglass.
Ytterdør: Teak dørblad med felt av cotswoldglass.
Terrassedør stue: Skyvedør i isolerglass, trekarmen.

Ytterdør ble montert i 1998 og terrassedør i stue ble skiftet på 1990-tallet. Ytterdør i u-etg ble skiftet på 1970-tallet.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

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

Det er råteskader i ytterdør i u-etg og i terrassedør. Kostnadsestimat gjelder utskiftning av ytterdør i u-etg og terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Døren(e) står foran utskiftning.

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

Det anbefales å montere terrassedør med malte trekarmen og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike dører har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider. Det bør monteres takoverbygg v/ ytterdør i u-etg for å skjerme døren mot vær og vind.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader i ytterdør i u-etg.



Råteskader i terrassedør.



Slitasje i nedre del av ytterdør. Ytterdør bør slipes/behandles om den ikke skal skiftes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasse på 17 m² med utgang fra stue. Terrassen er oppført i betong og belagt med pvc/plasttremmer. Levegg og rekkverk av liggende kledning og toppbord. Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,79 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen fremstår med eldre standard. Det er oppbevaringsdel under terrasse på 15,3 m². Det er lav høyde under terrasse, dvs. 1,83 m - 1,85 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig trevirke har en del slitasje/oppsprukket trevirke. Det er synlig armeringsjern/betongskader noen steder under terrasse. Det er tegn til utettheter noen steder, hovedsakelig i ytre del. Det er tegn til svakt fallforhold på terrassedekke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassen har behov for vedlikehold og utskiftninger. Det bør etableres tettesjikt med tilstrekkelig fallforhold oppå betongdekke. Utvendig trevirke med slitasje/oppsprukket trevirke bør skiftes.



Terrasse med utgang fra stue.



Rust på beslag v/ takrenne.



Synlig armeringsjern/betongskader under terrassen.

Tilstandsrapport



Fuktmerker/fuktnissig i ytre del av terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, keramiske fliser.

Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning, malt panel.

Himling: Takplater.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Soverom i tilbygd del ble oppusset i 2024. Det ble foretatt etterisolering i forbindelse med oppussing.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid.

Generelt.

Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

U-etg er ikke beskrevet.

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

Spørsmål til eier/revirent.

Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?

Svar fra eier/revirent:

Sprekk i vegg på sør-vestlig og sør-østlig side (vaskerom, bod, stue) i kjelleren.

Riss i utvendig puss.

Saltutslag på murvegg i sør-vestlig og sør-østlig side i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering av eldre overflater må påregnes for å oppnå dagens standard.



Knekt laminat v/ trapp.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.

Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder. Ca 05 mm - 35 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt i stue og i kjellerrom i front av u-etg. Det er i kun i nevnte rom det er over 30 mm skjevheter.

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat gjelder avretting av gulv i rom som har over 30 mm skjevheter.

Konsekvens/tiltak

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

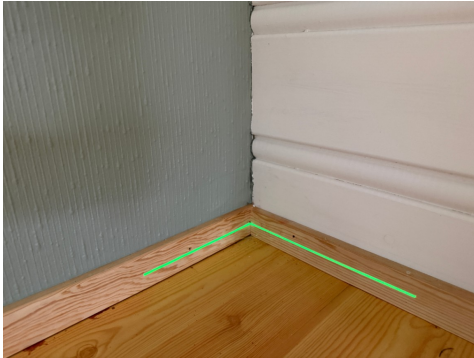
Gulv i stue og kjellerrom må avrettes for å lukke TG 3 avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilder viser skjevheter i gulv i stue.

Tilstandsrapport



Bilder viser skjevheter i gulv i stue.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Aduro. Fra 2024.
Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert i u-etg.

Det var tidligere oljefyr i boligen. Oljefyr og oljetank er fjernet. Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Pipe er tapetsert/gjenkledd på kjøkken. Alle sider på eldre piper skal være tilgjengelig/synlige. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipevanger bør gjøres tilgjengelig, spesielt om dette blir kommentert/påpekt av feier. Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.



Feieluke i u-etg.



Tapetsert/gjenkledd pipe på kjøkken.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Gulv mot grunn:

Uisolert betonggulv direkte på grunn.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble registrert fuktverdier i betonggulv på tilfeldig valgte punkter. Erfaringsmessig kan et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen p.g.a manglende fuktsperre under gulvstøp forekomme.

Hulltaking:

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er ikke påforede vegger i u-etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist andre avvik:

Forhøyede fuktverdier ble registrert flere steder. Kostnadsestimat gjelder tiltak for å senke luftfuktigheten i u-etg, feks. v/ montering av rotoravfukter. Kostnadsestimat inkluderer ikke arbeid på utvendig drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må iverksettes tiltak for å senke luftfuktigheten i u-etg. Dersom u-etg skal innredes bør uisolert betonggulv pigges opp og nytt isolert betonggulv bør etableres.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Saltutslag i vaskekjeller.



Forhøyede fuktverdier i betonggulv.

Kryp kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygd del.

Risikokonstruksjon:

Kryp kjeller er en risikokonstruksjon som jevnlig bør besiktiges å kontrolleres. Det er viktig å unngå fuktinnslag i kryptjeller ettersom et fuktig miljø vil kunne føre til mugg, sopp og råteskader i trevirke. Dersom det er høy luftfuktighet i kryptjeller så bør man forsøke å hindre fuktinnslag og eventuelt montere en luftavfukter for å holde luftfuktigheten på ett akseptabelt nivå. På sommerstid så kan varm temperatur utvendig føre til kondens når varmluft møter kald luft i kryptjeller. Det er derfor viktig å inspisere kryptjeller når det er varmt ute for å se om kondens er ett problem. Hvis det er kondensproblemer så bør man eventuelt stenge ventiler i grunnmur på sommerstid for å hindre skader. Dersom det er problemer med kondens/fukt i kryptjeller kan montering av isolasjon/vintermatte mot grunn gjøre at kondens/fuktproblemer blir mindre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til kryptjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryptjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptjelleren.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tegn til knotteplast/fuksikring inntil grunnmuren, noe som øker faren for fuktinnslag i kryptjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages tilkomstlukke i grunnmur til kryptjeller.

Kryptjelleren bør inspiseres grundig minst én gang i året, helst vår eller høst. Sjekk for fukt, mugg, dårlig lukt, skadedyr, råte i bjelkelag, og om ventilasjonen fungerer. Ved tegn på problemer bør tiltak iverksettes raskt.

Å foreta utbedringer av fuktproblemer i kryptjeller kan være utfordrende da det ofte er vanskelig å fjerne fuktinnslag i fjellgrunn og fuktvandring i grunnmur. Dersom boligen skal oppgraderes/reoveres kan tiltak som å fjerne bjelker og fylle kryptjeller med pukk eller leca kuler med påstøp være den beste løsningen.



Kryp kjeller har kun inspeksjonsmulighet via ventil/åpning i grunnmur.



Kryp kjeller har kun inspeksjonsmulighet via ventil/åpning i grunnmur.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Furu trapp med åpne trinn.

Det er barnesikringslist mellom trinnene.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappetrinn har en del slitasje/bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappetrinn bør slipes/behandles v/ behov.

Tilstandsrapport



Innvendig trapp i boligen.



Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm. Avvik registrert i HMS punkt.

Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete slette dørblad, furu fyllingsdører.
Dørblad med glassfelt mellom entre - gang og gang - stue.

De fleste innerdørene ble skiftet på slutten av 1990-tallet/begynnelsen av 2000-tallet. Innerdører i u-etg er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innerdører bærer preg av elde/slitasje. Innerdør mellom gang - trapperom tar i karm. En glassdør glir opp når den er delvis åpen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte innerdører bør justeres.

Nyere innerdør

Beskrivelse

Formpresset slett dørblad.

Innerdør til det ene soverommet ble skiftet i 2023.
Innerdør har liten slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

U-ETG > BAD (2,5 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad u-etg. Areal: 2,5 m².

Malt/behandlet betong på gulv, panel på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant, toalett, dusjgarnityr.
Avtreksventil i vegg (naturlig avtrekk).

Badet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert. Det er ikke benyttet fuktbestandige materialer på gulv/vegger. Det er eldre støpejernsluk i gulv.

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Hjelpesluk i dusjsone.



Fuktskader på panel i dusjsone.

Tilstandsrapport



Fuktskader på panel i dusjsone.

U-ETG > BAD (2,5 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger på badet har kjerne av betong/betongstein.

HOVED-ETG > BAD (8,8 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad hoved-etg. Areal: 8,8 m².

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

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.

El.avtrekksventil i himling. Fra 2024.

Badet ble modernisert i 2000 i regi av tidligere eier.

Dokumentasjon/faktura forerligger ikke. Nytt toalett ble montert i 2023.

HOVED-ETG > BAD (8,8 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe misfarging i noen fuger. Det er slitasje/riss/porer i fuger mellom veggfliser i dusjsone. Flisene er noe ujevnt montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Misfarget fuge i dusjsone.



Stikkontakt utenfor dusjsone. Stikkontakten er plassert lavt på veggen på badet. Den sitter montert på flislatt overflate og består av et dobbelt uttak. Beliggenheten gjør den lett tilgjengelig, men bør vurderes i forhold til gjeldende sikkerhetskrav for våtrom. Dette indikerer ufagmessig utførelse. Stikkontakt skal ikke plasseres i nedre del av vegg.

HOVED-ETG > BAD (8,8 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.

Lite fall til slukene. Dvs 07 mm fall fra gulv v/dør til sluk i dusjsone og 12 mm fall fra gulv v/dør til sluk v/vaskemaskin plass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Bom registrert i flere gulvfliser. Det er sprekker i noen gulvfliser. Flisene er noe ujevnt montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

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

Gulvfliser med sprekker bør lokal utbedres/skiftes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å foreta utbedring av gulvfliser med sprekker på ett våtrom som er eldre enn 10 år.



Sprekker i gulvfliser.

HOVED-ETG > BAD (8,8 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast (2 stk), nye v/modernisering.

Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Plastsluk i dusjsone.



Plastsluk i gulv.

HOVED-ETG > BAD (8,8 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Baderomsinnredning har fuktutsvelling flere steder. Det drypper fra blandebatteri/kran v/servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderomsinnredning med servant og blandebatteri/kran må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Fuktutsvelling i nedre del av baderomsinnredning.

HOVED-ETG > BAD (8,8 M²)

Tilstandsrapport

TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

El.avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.



Feil type dørterskel på bad. På bad skal dørterskel være flat slik at det blir tilluftspalte under dørbord.

HOVED-ETG > BAD (8,8 M²)

TC 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på soverom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 50,4 % ved en temperatur på 11,2 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

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

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

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

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



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN (9 M²)

TC 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 9 m². Kjøkkeninnredning fra 1995.

Laminat på gulv, malt tapet på vegger, takplater i himling.

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte furufronter.

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

Keramiske fliser over benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utskiftning av kjøkkeninnredning må påregnes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg under vask.



Fuktutsvelling i benkeplate rundt blandebatteri/kran.



Fuktutsvelling i skapbunn under vask.

HOVED-ETG > KJØKKEN (9 M²)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: Elto. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Noen pex rør i u-etg. Stoppekraner er plassert i u-etg.

Irr:

Irr (også kalt verdigris) er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobbertak, kobberrør, statuer eller andre ting laget av kobber eller kobberlegeringer. Ingen tegn til lekkasje fra kobberrør som har irr.

Vannrørene er av eldre årgang, unntatt pex rør.

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

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (gjelder kobberrør).

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.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran i u-etg.



Stoppekran i vaskekjeller i u-etg.



Store rustskader på avløpsrør.



Store rustskader på avløpsrør.

TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern. Noen forgreningsrør i plast.

Avløpsrørene er av eldre årgang.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Kostnadsestimat gjelder utbedring/utskiftning eller rørfornyng av avløpsrør med store rustskader.

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser og utbedringer/utskiftninger må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Stakeluke. Store rustskader på avløpsrør.

TG 3 Vaskekjeller

Beskrivelse

Vaskekjeller. Areal: 7,8 m².

Malt betong på gulv, malt mur på vegger, malt panel i himling. Inneholder: Opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank. Det er ikke avtrekksventil i rommet.

Vaskekjeller fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert. Det er eldre støpejernsluk i gulv.

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er ingen tegn til tettesjikt/membran i rommet. Kostnadsestimat gjelder generell oppgradering og utskiftninger. Kostnadsestimat gjelder oppussing av vaskekjeller. Dersom det skal oppgraderes/flislegges vil kostnadsestimat bli høyere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom det skal foretas oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre støpejernsluk i gulv.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad i hoved-etg har el.avtrekksventil og bad i u-etg har naturlig avtrekk. Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i de fleste vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:

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

Kommentar:

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank i vaskekjeller. Volum: 116 liter. Fra 1990-tallet. Produsent: Oso Hotwater.

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

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.



Varmtvannstank i vaskekjeller.



Ingen tegn til varmgang i stikkontakt til varmtvannstank. Stikkontakt bør allikevel skiftes til fast el. tilkobling for å unngå varmgang og brannfare.

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap i gang.

Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer, (jordfeilautomater, 2 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter til bad.

Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.

16 ampere. 1 stk.

15 ampere. 1 stk.

13 ampere. 6 stk.

Ny strømmåler i september 2017.

Belysningsutstyr:

Innfelte halogen spotlights i himling på bad i hoved-etg. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler i entre og på bad i hoved-etg.

Folie gulvvarme på soverom i hoved-etg i tilbygd del. Fra 2024.

Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Toshiba.

Pga varmpumpes alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Fiber:

Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox og Telenor.

Elbil ladestasjon:

Det er elbil ladestasjon i garasje. Produsent: Easee. Montert i 2022.

Norgespris:

Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowatttime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Opplysninger fra eier: Vet ikke.

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

Opplysninger fra eier: Ja, til min kunnskap.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Opplysninger fra eier: Ja. Samsvarserklæring foreligger.

Samsvarserklæring gjelder: Lagt inn ny måler. Installert elbillader, erstattet og installert nye stikkontakter. Varmefolie i gulv. Usikker på om samsvarserklæringen gjelder for bytte til automatsikringer.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Opplysninger fra eier.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Opplysninger fra eier: Ja, dersom man bruker for mye på en gang. Som regel i forbindelse med komfyr eller lading av bil.

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

Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Kursfortegnelse er kladdet og bør oppdateres/lages på nytt av el.firma.

Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.

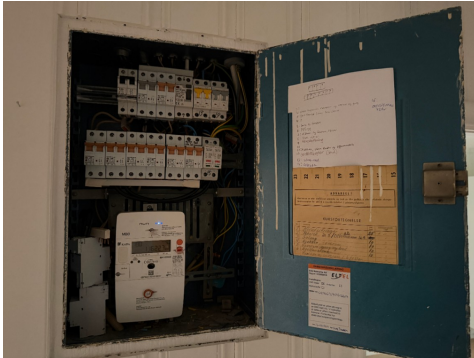
Vedr. manglende samsvarserklæring:

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

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

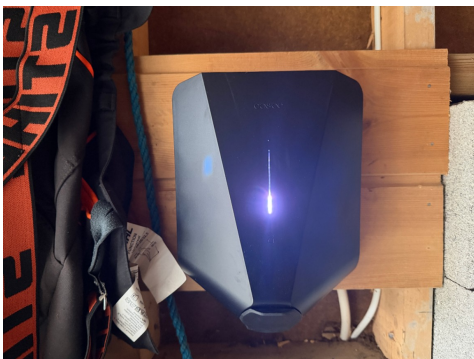
Tilstandsrapport



Sikringskap i gang.



Varmepumpe med uttak i stue.



El. bil ladestasjon i garasje.



Eldre inntaksikring på koffertloft (skrusikringer).

TOMTEFORHOLD

! TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Drenering er fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat gjelder utbedring av drenering. Det bør etterisoleres på utside i forbindelse med dreneringsarbeid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drenering må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Forhøyede fuktverdier på innside av grunnmur som følge av at drenering har begrenset effekt.

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnforhold er ikke kjent.

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

Grunnmur i betongstein.

Deler av grunnmur ligger under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

Det foreligger kart over grunnforhold i Norge. Se <https://insar.ngu.no/> og søk på adresse for nærmere informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert setningskader/store riss/sprekker.

Det er stedvis malingsflass på grunnmur. Det er flere riss/sprekker i grunnmur. Riss/sprekker har ikke utviklet seg i nåværende eiers boperiode. Skjevheter i etasjeskille kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført. Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser av grunnmur og fundamenter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne løs maling og rengjøre overflaten før ny diffusjonsåpen maling påføres. Riss og sprekker i grunnmuren bør vurderes av fagkyndig for å avklare årsak og behov for utbedring. Videre bør det settes i gang enkel overvåkning over tid, for eksempel med målepunkter, for å avdekke eventuell utvikling. Dersom skjevheter i etasjeskillet viser tegn til forverring, bør det også utføres en grundigere vurdering av fundamentet.

Det er mer sannsynlig at boligen har satt seg over tid enn at det er pågående sig i grunnen. Dersom det ikke er utvikling i skjevheter bør riss/sprekker utbedres/tettes og grunnmur bør forsterkes med stålprofiler eller lignende innvendig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.



Malingsflass på grunnmur.

TG2 Terrenforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Ingen vannansamlinger registrert inntil grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



Jordmasse inntil grunnmuren. Jordmasse bør fjernes og erstattes med drenerende masser/pukk.

TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på rørfornyning etc. av utvendige vann- og avløpsrør. Det må antas at røropplegg er av eldre årgang.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 bygningsakkryndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger innenfor utløpsområde for steinsprang.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedr. utløpsområde for steinsprang. Risiko: Det er ikke nødvendigvis stor fare, men det er en identifisert aktsomhetssone.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass

Byggeår

2003

Kommentar

Oppgitt av eier. Byggetegninger er datert i november 2002

Standard

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

Vedlikehold

Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Grunnmur i betongstein. Gulv mot grunn i betong.
Oppført som bindingsverk i tre med utvendig vindtetting, lekter og liggende trekledning.
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og profilerte stålpanner.
Renner og nedløp i sort aluminium.

Det er innlagt strøm i garasjen. Garasjen har leddet garasjeport med el.åpner.

Generelt:

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

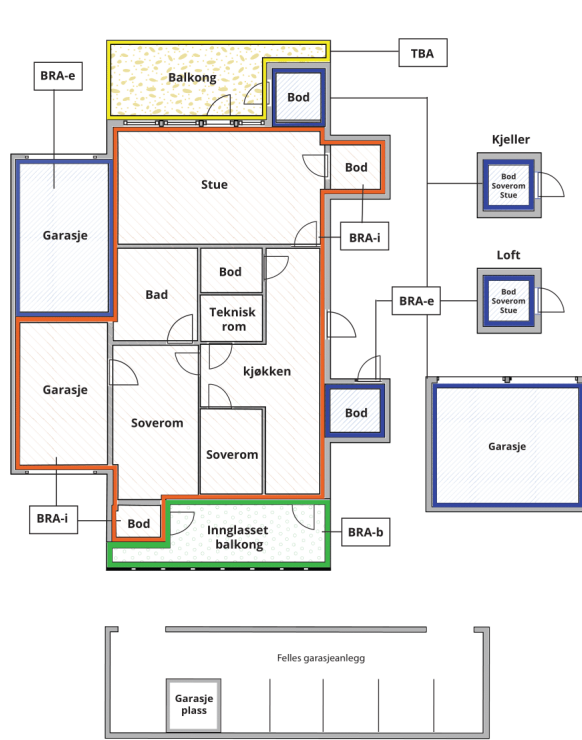
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg	75			75	
Hoved-etg	92			92	17
SUM	167				17
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Entré/kjellerrom/trapperom/gang (18,6 m ²), bad (2,5 m ²), vaskekjeller (7,8 m ²), kjellerrom (34,6 m ²), bod (8,4 m ²)		
Hoved-etg	Entré (2,7 m ²), gang (7,7 m ²), trapperom (1,5 m ²), bad (8,8 m ²), soverom (13,6 m ²), soverom 2 (8,2 m ²), stue (33,5 m ²), kjøkken (9 m ²), bod/garderobe (2,2 m ²)		

Kommentar

BRA-i er oppmålt på stedet med laser.

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

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,4 m² av bruksarealet i u-etg.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,8 m² av bruksarealet i hoved-etg.

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

Takhøyde:

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

Mrk.

Kasse i trapperom er ikke medregnet i arealer.

Generelt:

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

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt byggetegninger.

Det er ikke plantegninger over u-etg - hoved-etg eller snitt tegninger.

Det foreligger tegninger i forbindelse med tilbygg. Ytterdør i u-etg og vindu ved siden av er ikke inntegnet i byggetegninger. Det er ikke søkt om innredning av bad i u-etg i regi av tidligere eier. Det er søknadspliktig til kommunen å innrede u-etg. Det må derfor søkes dersom u-etg skal innredes.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2023: Koblet av rør i betonggulv i kjelleren, erstattet disse med midlertidige rør. Arbeid utført av Vaksdal Varme og Sanitær.

2023: Installerte nytt toalett i overetasje. Arbeid utført av Vaksdal Varme og Sanitær.

2022: La inn strøm i garasje og installerte elbil-lader. Arbeid utført av Sæterdal Elektro (nå Bravida). (Dokumentasjon foreligger)

2024: Byttet vindu på soverom i påbygg. Arbeidet ble utført av Tømmerer Andreas Pettersen. (Faktura foreligger)

2024: Installerte badevifte og nye stikkontakter i soverom i påbygg samt en stikkontakt i kjeller. Arbeid utført av Sæterdal Elektro. (Dokumentasjon foreligger)

2024: Lagt varmemefolie på soverom i påbygget. Arbeid utført av Sæterdal Elektro. (Dokumentasjon foreligger)

2024: Installerte ny vedovn i overetasje. Arbeid utført av Solstad Mur. (Faktura foreligger)

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-etg		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Garasje med en biloppstillingsplass (26,4 m ²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

Garasjeport og ytterdør er plassert omvendt enn det som er inntegnet i byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Petter Amundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4628 VAKSDAL	20	87		0	964.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lågaskarvegen 23

Hjemmelshaver

Mimi Bacus Haukås & Petter Amundsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i et etablert boligområde på Stanghelle i Vaksdal Kommune.
Fra boligen er det utsikt over nærområde/nabolaget, Idlasundet og videre mot Osterøy og omkringliggende fjell.

Områdebeskrivelse – Stanghelle (Vaksdal kommune)

Eiendommen ligger i tettstedet Stanghelle, et mindre og etablert lokalsamfunn i Vaksdal kommune. Tettstedet har om lag 801 innbyggere (2025) og et areal på ca. 0,4 km². Stanghelle ligger ved innløpet til Dalevågen på østsiden av Veafjorden og fremstår som et kompakt og oversiktlig område med nærhet til både natur og nødvendig infrastruktur.

Bebyggelse og nærmiljø

Stanghelle består av variert boligbebyggelse med både eneboliger, rekkehus og nyere leilighetsprosjekter. Området er delt av E16, jernbanen og fjorden, men forbindes gjennom lokalt veinett og bruer som gir gode interne kommunikasjoner. Lokalmiljøet er stabilt og preget av blandet alderssammensetning og et aktivt fellesskap.

Tjenestetilbud

Tettstedet har tilgang til skole, barnehage og idrettsanlegg i umiddelbar nærhet. Stanghelle skule er et moderne skolebygg med tilhørende idrettspark, samfunnshall og aktivitetstilbud for barn og unge. Det finnes også barnehagetilbud i bygda samt flere organiserte fritidsaktiviteter gjennom idrettslag og lokale initiativ. Coop marked dagligvarebutikk ligger sentralt i bygden.

Natur og friluft

Stanghelle ligger i et område med lett tilgang til skog, fjell og fjord. Det går merkede stier fra skuleområdet og videre innover mot Helle og Hellesetra, hvor både kortere og lengre turmuligheter er tilgjengelige. Det finnes båthavn med mulighet for kajakkaktiviteter, og nærheten til Veafjorden gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Samferdsel og pendling

Stanghelle har svært gode pendlermuligheter. Stanghelle stasjon, etablert i forbindelse med Vossebanen i 1883, betjenes av lokaltog på strekningen Bergen–Myrdal. Reisetidene er omtrent 35–40 minutter til Bergen og ca. 40 minutter til Voss. Gjennom tettstedet går også E16, som gir enkel adkomst for bilpendlere.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Aktuell eiendom er regulert for bolig.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

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

Om tomten

Tomt:

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

Mrk.

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

Tinglyste/andre forhold

Servitutter.

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

Servitutter i grunn:

1958/2389-3/51 13.06.1958 BESTEMMELSE OM GJERDE

1999/1496-1/51 11.03.1999 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om verdiøkning ved ekspropriasjon m.m.

Heftelser:

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Kommunal info/tegninger		Lagret	Gjennomgått		Nei
Div. samsvarserklæringer		Lagret	Gjennomgått		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Gjennomgått		Nei
El. spørsmål til eier		Lagret	Gjennomgått		Nei
Svar på e-post		Lagret	Gjennomgått		Nei
Notatark til takstmann kommer på befaring		Lagret	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema		Lagret	Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport		Lagret	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	
2	13.03.2026	

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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- 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/IB7332>

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