




Tilstandsrapport

NITO

 Enebolig

 Grønfjellet 17, 5955 LINDÅS

 ALVER kommune

gnr. 108, bnr. 131

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 19969-1668

Eiendomsverdi ref nr: UK8784

Foretak: BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS

Takstingenør: Torgeir Wiig

Vår ref: Torgeir Wiig



NITO


BYGGMESTERFORRETNING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

BergenHUS takst og byggteknikk AS (www.bergenhusas.no)

Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømmer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 115 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømmer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

Arbeidsoppgaver:

- Boligtaksering; tilstand, verdi, skader/ reklamasjoner relatert til bygning og naturskade.
- Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
- Uavhengig kontroll av fuksikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
- Energirådgivning.
- Kontrollmåling, areal.
- Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
- Byggesøknader.



Rapportansvarlig

Torgeir Wiig

Uavhengig Takstingeniør

post@bergenhusas.no

476 62 470



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

Enebolig over 2 plan + kaldloft og dobbel garasje.
Solrik tomt, 1 045,50 m² med svært gode utsiktsforhold.
Boligen har behov for rehabilitering/ oppgradering, innvendig og utvendig.

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. Befaringen kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.
Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

Viser til rapportens enkeltpunkter og egenerklærings skjema for nærmere informasjon om boligen.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak, tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp i plast.
Liggende, enkeltfasett treledning kombinert med stående treledning (over/ underligger).

Kledning er byttet på sør og vestsiden i «nyere tid».
Originalkledning på på øst- og nordsiden.

Insektsnetting i luftespalter, raft.
Saltakkonstruksjon med bærende undertak (panel/ taktro).
Lufting i raft og i gavlvegg.
Vinduer med isolerglass i trekarmen både med og uten lufteventiler.
Vinduer med koblede glass.

«Nyere» vinduer (men eldre) på alle soverom, i stue med lufteventiler og på vaskerom uten lufteventil.

Eldre dører i trevirke inn til bolig, ref. hovedinngangsdør, dør med inngang til vaskerom, terrassedør med isolert glassfelt og brystning, med utgang fra stue og kjellerdør i trevirke.
Utgang fra stue til steinhellelagt terrasse, ca. 18 m². Det er også tilkomst fra hagen.
Skifertrapp ved garasje.
Garasje.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Kjøkken, bad, vaskerom og toalettrom er beskrevet separat.

Hovedetg: teppe i entré. Parkett på gulv, belegget og laminat på gulv.
Tapet, panel, på vegger.

Panel i skråhimlinger og horisontalhimling, stue.

Panel i boder.

Korkvegg i gang mot stue.

Trebjelkelag.

Peis i stue.

Oljetank er koblet ut.

Nedgravd glassfibertank i hage er tømt for olje.

Fuktmåling ble gjennomført i isolert oppholdsrom.

Det ble målt forhøyede fuktverdier.

Krypkjeller under deler av hovedetasje. Tilkomst fra kjeller.

Formpressede, profilerte innerdører.

Dør med glassfelt og utenpåliggende sprosler mellom gang og stue.

Formpressede, profilerte innerdører.

Dør med glassfelt og utenpåliggende sprosler mellom gang og stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Plater på vegger.

Sokkelflis nederst på vegger mot gulv. Ca. 20 mm flisoppbrett mot dørterskel og fliser bak dørlisterverk.

Platehimling med belysning.

Keramiske fliser på gulv (55 mm x 55 mm).

20 mm fall fra toppflis ved dør til midt på sluk.

Ventilasjon i himling (opp til kaldloft)

Tilluft via lufteventiler i 3 stk. vinduer og spalte under dør.

Badet er innredet med 2 stk. håndvasker (sprekker i vask til høyre), underskap. Glasshyller og speil/ belysning over vasker.

Gulvmontert wc. Badekar som er innkledd med keramiske fliser.

Pladtsluk ute på gulv ved dusjarmatur på vegg.

Sluk under badekar var det ikke tilkomst til.

Stråleovn på vegg.

Fuktmåling ble gjennomført i krypkjeller, underside bjelkelag som tilstøter bad/ slukområdet.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

Vaskerom

Malte platevegger. Malt, panelt himling med belysning og ventilasjonsavtrekk (opp til kaldloft).

Belegg på gulv ført opp langs vegger.

Svakt motfall fra sluk til dør mot kjøkken (ca. 5 mm).

Svakt motfall fra ytterdør til området ved sluk (tørketrommel dekket for laserpassasje). Ca. 4-5 mm motfall. Belegg er ført ca. 80 mm opp under dørterskel og opp mot/ under listverk ved ytterdør.

Oppbrett ca. 20 mm ved dør til kjøkken. Det er ikke bekreftet om det er belegg/ membran bak listen.

Vaskerommet er innredet med vaskemaskin hvor vannet føres til sluk, skyllekum i stål, varmtvannstank.

Åpningsvindu med lufteventil.

Tilkomst til 3 boder fra vaskerom.

Beskrivelse av eiendommen

Det er også tilkomst til kjøkken og fra utsiden via ytterdør. Fra hovedetasje var det ikke tilkomst, relevant sted, ref. slukområdet. Fra krypkjeller var det heller ikke tilstrekkelig tilkomst i befaringsammenheng.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med tilkomst fra entré, stue og vaskerom. Innredet med over/ underskap med profilerte fronter. Stekeovn, platetopp, kjøl/ frys (kombiskap), oppvaskmaskin. Laminerte benkeplater. Keramiske fliser over benkeplater. Dobbel stålvask.

Gulvbelegg

Tapet på vegger. Malt platehimling. Det er ikke koblet til lys i himling. Åpningsvindu på kjøkken med lufteventil. Godt mekanisk avtrekk ved funksjonstest. Avtrekket er ført ut gjennom yttervegg, kjøkken. Tilluft gjennom luftespalte i åpningsvindu.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Parkett på gulv. Tapet på vegger. Malt platehimling med belysning og ventilasjonsavtrekk. Tilluft via lufteventil i vindu. Håndvask med underskap. Fliser over vask. Speil over vask. Gulvmontert wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør med plastkappe. Naturlig ventilasjon via lufteventiler/ lufteluker i yttervegger. Varmepumper i stue og gang, hovedetasje. Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmepumper stadig utvikler seg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmepumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmepumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker. En varmepumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil. Tilstand kan avhenge av når den sist ble rensset eller vedlikeholdt. En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmepumpen har feil, men det kan påvirke varmepumpens ytelse. Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.

Oso varmtvannstank, 200 liter fra 2009, montert på vaskerom. Sikringsskap med skrusikringer. Strømmåler i skapet. Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).

Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg. Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil (åpne opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser eller stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.). Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er bygget på steingrunn. Drenering fra byggeår. Punktet "drenering" må leses i sammenheng med punkt "terrengforhold" og punkt "rom under terreng". Spesielt med tanke på terreng som skrår mot bolig, og konsekvensene dette kan medføre når det gjelder vannbelastningen mot bolig hvor rommene under terreng som tilstøter terrenget, naturligvis kan være spesielt utsatt. Grunnmur i betong. Skrånende terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

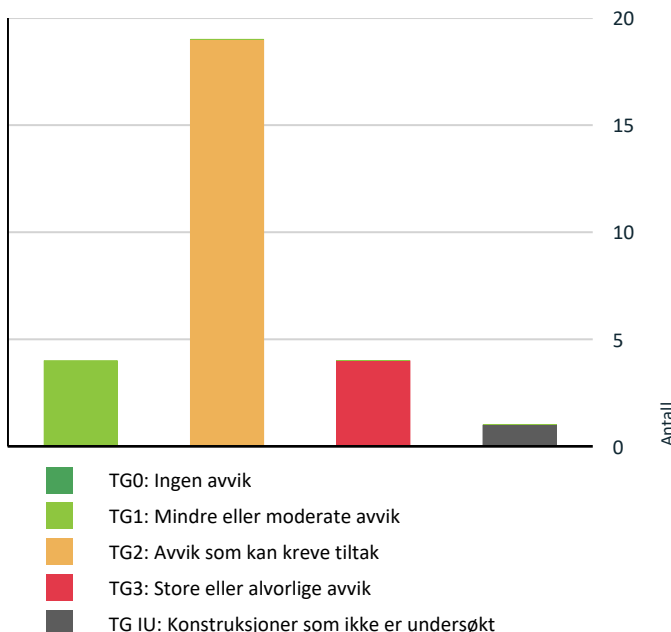
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelig trapp mellom etasjene er ikke bygget. Det er separat/ utvendig inngang til kjelleretasje.

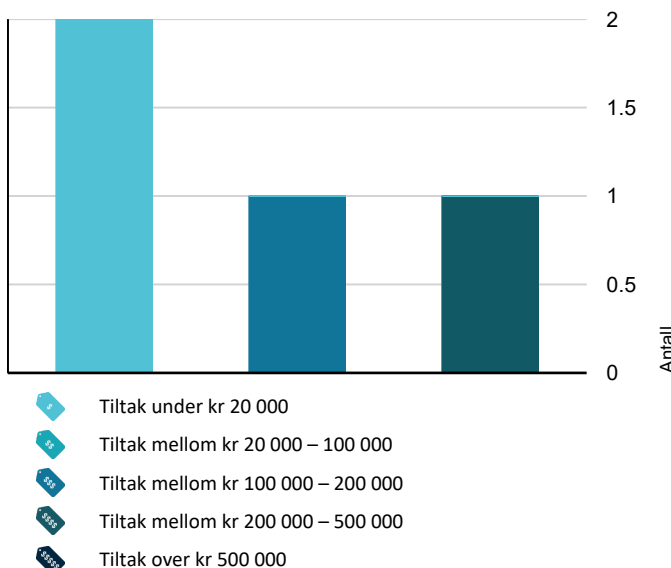
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > 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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 1 [Gå til side](#)

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

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

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

! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår

1974

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Behov for rehabilitering/ oppgradering.

UTVENDIG

TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak, tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder. Det er ikke montert snøfangere.

Tak med glatt overflate, som takplater/ glatte takpanner eller glatt takstein, må ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må taket ha snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takstein fra byggeår og har nådd eller nærmer seg forventet teknisk levetid. Det er ikke registrert akutte lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet, men på grunn av alder anbefales jevnlig kontroll av takflaten, samt planlegging av fremtidig utskifting. Utbedringer må påregnes dersom det oppstår lekkasjer eller

Eldre taktekkning har økt risiko for slitasje, redusert tetthet og skader som følge av værpåvirkning. Dette kan føre til fuktinntrenging og følgeskader på takkonstruksjonen dersom tiltak ikke gjennomføres over tid.



Nyere takpapp og feder/ lekter enn fra da huset var bygget i 1974. Betongtaksteinen er gjenbrukt (fra byggeår).



Talstein fra byggeår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

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/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende, enkelfalset trekledning kombinert med stående trekledning (over/ underligger).

Kledning er byttet på sør og vestsiden i «nyere tid». Originalkledning på på øst- og nordsiden.

Insektsnetting i luftespalter, raft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Løpende vedlikehold, og sporadisk utskifting av kledningsbord er naturlig og kan forekomme, grunnet alder og eventuelle råteskader på kledningsbord. Ved fremtidig rehabilitering av veggfasader anbefales det å etablere lufting i tråd med dagens forskriftskrav.

Manglende eller utilstrekkelig lufting av veggfasader kan medføre at fukt som trenger inn bak kledning, ikke ventileres effektivt ut. Dette øker risikoen for kondens, råte, muggvekst og nedbrytning av bærende konstruksjoner og overflater over tid. Høy fuktbelastning kan også gi redusert holdbarhet på isolasjon og innvendige veggmaterialer.

Tiltak:

Det anbefales kontroll av ventilasjons- og luftespalteforhold i fasaden, og eventuelt etablering eller forbedring av lufting for å sikre tilfredsstillende fukttransport og redusere risiko for fuktskader.

Ved rehabilitering av boliger, kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering av bolig.



Stående trekledning: Det er ikke montert musetetting i bunnnav kledning.



TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon med bærende undertak (panel/ taktro).
Lufting i raft og i gavlvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak med tanke på selve takkonstruksjonen, befaringsdagen.



Tilstandsrapport



Stuevinduer.



Vinduer med koblede glass.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmen både med og uten lufteventiler.
Vinduer med koblede glass.

«Nyere» vinduer (men eldre) på alle soverom, i stue med lufteventiler og på vaskerom uten lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.
Punkterte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene er av eldre dato. Ved en eventuell rehabilitering/oppgradering av boligen, vil det være naturlig å vurdere utskifting av vinduer.



Kjøkkenvindu med lufting.



Punkterte vinduer på bad lot seg ikke åpne på enkelt vis. Vinduene har lufteventile

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eldre dører i trevirke inn til bolig, ref. hovedinngangsdør, dør med inngang til vaskerom, terrassedør med isolert glassfelt og brystning, med utgang fra stue og kjellerdør i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

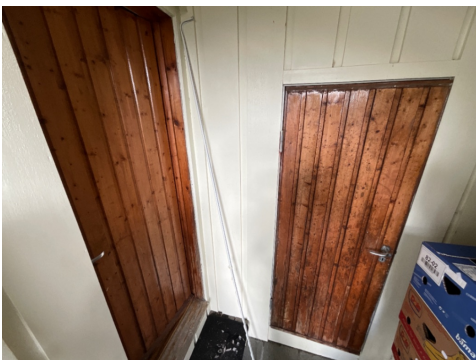
Ingen nødvendige tiltak, befaringsdagen, men dørene er av eldre dato; og det vil være naturlig med utskifninger ved rehabilitering av boligen.



Terrassedør med utgang fra stue.
Isolert glassfelt og brystning.
Åpner, lukker og låser fint.
Metallbeslag over dør



Ytterdør i trevirke.



Fra vaskerom er det dører til bod og utgangsdør.



Hovedinngangsdør.

TG 3 Dører - 1

Beskrivelse

Kjellerdør i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Råteskadet dørterstel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales å skifte kjellerdør/ karm.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjellerdør.



Råte på terskel, kjellerdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til steinhellelagt terrasse, ca. 18 m². Det er også tilkomst fra hagen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende, kontinuerlig vedlikehold må alltid påregnes. Dette inkluderer kontroll, forebyggende tiltak og utbedring av råteskader, samt øvrig nødvendig vedlikehold for å sikre byggets tilstand og levetid.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Skifertrapp ved garasje.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasje.



Det er ikke montert tilstrekkelig sikring ved garasje/ ref. enkelt å komme ut på taket.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Kjøkken, bad, vaskerom og toalettrom er beskrevet separat.

Hovedetg: teppe i entré. Parkett på gulv, belegg og laminat på gulv. Tapet, panel, på vegger. Panel i skråhimlinger og horisontalhimling, stue. Panel i boder. Korkvegg i gang mot stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er naturlig å oppgradere/ rehabiliterer boligen.

Tilstandsrapport



Stue.



Parkettgulv, stue ved terrassedør.



Soverom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



15 mm høydeforskjell gjennom soverom.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peis i stue.
Oljetank er koblet ut.
Nedgravd glassfibertank i hage er tømt for olje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Naturlig å bytte ut ildsted med vedfyrt ovn ved rehabilitering av boligen.



Tilstandsrapport



Pipebeslag over pipe over tak.

⚠ TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fuktmåling ble gjennomført i isolert opholdsrom. Det ble målt forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fukt ved måling i bunnsvill.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påforingsvegger under terreng er forbundet med risiko (risikokonstruksjon) grunnet fukt/ kondens og fare for fukt/ råte i konstruksjonen.

Ved å fjerne påforingsveggene, og gjøre veggene betong/ lecavegger «fri», vil dette bidra til en bedre løsning i rommet.

Estimert beløp gjelder arbeid med å fjerne påforingsvegger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det ble fuktmålt i påforingsvegg helt til høyre, i bakkant på bildet



⚠ TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under deler av hovedetasje. Tilkomst fra kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjellere er risikokonstruksjoner ved at det er fare for fukt- og sopp-skader i slike kjellere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å være klar over at krypkjellere er risikokonstruksjoner, blant annet med tanke på fukt, kondens og skadedyr.

Sørg for god gjennomlufting i krypkjelleren med ventiler på motstående vegger.

Om mulig legg fuktsperre (plastfolie, minimum 0,2 mm tykk) på bakken i krypkjelleren for å hindre at fukt fra jord/ grunnen stiger opp i luften. Pass på at platen legges overlappende og tett inntil grunnmuren. Kontroller at terrenget heller bort fra huset, slik at regnvann ledes vekk. Sjekk at takrenner og nedløp fungerer og leder vann bort fra grunnmuren.

Vurder å installere en styrt vifte som trekker ut fuktig luft.

I tilfeller med vedvarende høy fukt kan en krypkjelleravfukter være en god investering, gjerne med automatisk styring basert på fuktprosent.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Formpressede, profilerte innerdører.

Dør med glassfelt og utenpåliggende sprosser mellom gang og stue.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede, profilerte innerdører.
Dør med glassfelt og utenpåliggende sprosser mellom gang og stue.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Plater på vegger.
Sokkelflis nederst på vegger mot gulv. Ca. 20 mm flisoppbrett mot dørterskel og fliser bak dørlistverk.
Platehimling med belysning.
Keramiske fliser på gulv (55 mm x 55 mm).
20 mm fall fra toppflis ved dør til midt på sluk.

Ventilasjon i himling (opp til kaldloft)
Tilluft via lufteventiler i 3 stk. vinduer og spalte under dør.
Badet er innredet med 2 stk. håndvasker (sprekker i vask til høyre), underskap. Glasshyller og speil/ belysning over vasker.
Gulvmontert wc. Badekar som er innkledd med keramiske fliser.
Pladtsluk ute på gulv ved dusjarmatur på vegg.
Sluk under badekar var det ikke tilkomst til.
Stråleovn på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble gjennomført i krypkjeller, underside bjelkelag som tilstøter bad/ slukområdet.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

Tilstandsrapport



Underside, bad (sett fra krypkjeller).



HOVEDETASJE > VASKEROM

TC 3 Generell

Beskrivelse

Malte platevegger. Maltt, panelt himling med belysning og ventilasjonsavtrekk (opp til kaldloft).
Belegg på gulv ført opp langs vegger.
Svakt motfall fra sluk til dør mot kjøkken (ca. 5 mm).
Svakt motfall fra ytterdør til området ved sluk (tørketrommel dekket for laserpassasje). Ca. 4-5 mm motfall. Belegg er ført ca. 80 mm opp under dørterskel og opp mot/ under listverk ved ytterdør.
Oppbrett ca. 20 mm ved dør til kjøkken. Det er ikke bekreftet om det er belegg/ membran bak listen.
Vaskerommet er innredet med vaskemaskin hvor vannet føres til sluk, skyllekum i stål, varmtvannstank.
Åpningsvindu med lufteventil.
Tilkomst til 3 boder fra vaskerom.
Det er også tilkomst til kjøkken og fra utsiden via ytterdør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Plastsluk. Synlig belegg/ membran klemt under klemring.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TC IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fra hovedetasje var det ikke tilkomst, relevant sted, ref. slukområdet.
Fra krypkjeller var det heller ikke tilstrekkelig tilkomst i befaringsammenheng.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TC 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken med tilkomst fra entré, stue og vaskerom.
Innredet med over/ underskap med profilerte fronter. Stekeovn,
platetopp, kjøl/ frys (kombiskap), oppvaskmaskin.
Laminerte benkeplater. Keramiske fliser over benkeplater.
Dobbel stålvaske.

Gulvbelegg
Tapet på vegger. Malt platehimling. Det er ikke koblet til lys i himling.
Åpningsvindu på kjøkken med lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet anbefales oppgradert.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Godt mekanisk avtrekk ved funksjonstest.
Avtrekket er ført ut gjennom yttervegg, kjøkken.
Tilluft gjennom luftespalte i åpningsvindu.



SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Parkett på gulv.
Tapet på vegger.
Malt platehimling med belysning og ventilasjonsavtrekk.
Tilluft via lufteventil i vindu.
Håndvask med underskap.
Fliser over vask
Speil over vask.
Gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringdag, men det er naturlig å rehabilitere toalettrommet også, ved en oppgradering av boligen.



Beskrivelse

Kobberrør med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport



Røropplegg under kjøkkenvask.



Røropplegg under skyllekum på vaskerom.



Røropplegg under håndvask, toalett i hovedetasje.



TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via lufteventiler/ lufteluker i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon.

På generelt grunnlag opplyses det om at boliger med naturlig ventilasjon har mindre kontroll med innneklima sammenlignet med boliger med balanserte ventilasjonsløsninger.

Bad og kjøkken er beskrevet separat.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig å vurdere balansert ventilasjon ved rehabilitering av boligen.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumper i stue og gang, hovedetasje.

Varmepumper har begrenset levetid (10-15 år) Det er viktig å merke seg at dette er estimert levetid. Ved godt vedlikehold og riktig bruk kan noen varmpumper vare lenger. Det er også viktig å huske på, at teknologien i varmpumper stadig utvikler seg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på varmpumpen grunnet at takstingeniøren ikke har kompetansen til teknisk vurdering av varmpumpen, og kan av den grunn ikke verifisere teknisk tilstand på samme måte som en autorisert servicetekniker.

En varmpumpe kan fungere normalt på befaringen, men ha skjulte feil. Tilstand kan avhenge av når den sist ble rensset eller vedlikeholdt.

En manglende servicehistorikk betyr ikke nødvendigvis at varmpumpen har feil, men det kan påvirke varmpumpens ytelse.

Det anbefales å sjekke servicehistorikk eller få en fagkyndig vurdering.



Aggregat, Panasonic varmpumpe, montert på yttervegg.



Panasonic varmpumpe i stue.

Tilstandsrapport



Fujitsu varmepumpe i gang, hovedetasje.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso varmtvannstank, 200 liter fra 2009, montert på vaskerom.



TG 2 Varmtvannstank - 1

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med skrusikringer.

Strømmåler i skapet.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).

Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.

Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil (åpne opp i selve sikringskapet, koblingsbokser eller stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.). Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.

Spørsmål til eier

1. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
2. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

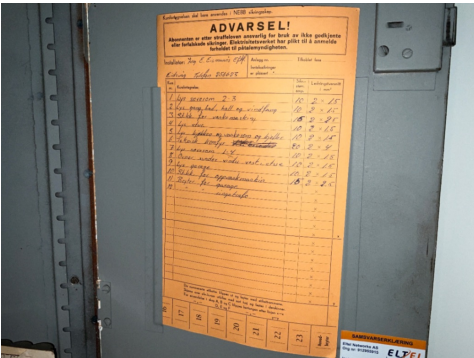
Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er bygget på steingrunn.

TG2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Punktet "drenering" må leses i sammenheng med punkt "terrengforhold" og punkt "rom under terreng". Spesielt med tanke på terreng som skrår mot bolig, og konsekvensene dette kan medføre når det gjelder vannbelastningen mot bolig hvor rommene under terreng som tilstøter terrenget, naturligvis kan være spesielt utsatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Pukk/ grus som drenerende masser

TG2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2), settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, pr. befaringsdag, men grunnmuren er gammel. Å iverksette tiltak kan plutselig inntreffe.



Tilstandsrapport



Inside grunnmur.

Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende terreng.



Terreng heller mot bolig. I området til h.yre ble det målt fukt i romunder terreng. Se punktet «rom under terreng».

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 bygningsfaglige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke montert rekkverk mot garasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Anbefales å montere rekkverk/ gjerde for å hindre tilkomst ut på garasjetak.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Uisolert, dobbel garasje med manuelle porter. Ført opp i betong og trevirke. Dekorstein/ fasadestein montert som avslutning, i front av garasjen.

Yttertak på garasje nærmest bolig er tekket med sarnafilbelegg. Opprinnelig var garasjen nærmest boligen en carport. Arbeidet med å endre carport til garasje er ikke byggesøkt. Den andre garasjen er bygget etter oppføring av bolig og opprinnelig carport. Garasjen er bygget inn på naboens eiendom. Nabo har bruksrett på garasjens tak.

Vedlikehold

Løpende/ kontinuerlig vedlikehold inkluderer kontroll, forebyggende tiltak og utbedring av råteskader, samt øvrig nødvendig vedlikehold for å sikre byggets tilstand og levetid.

Fuktopptrekk (kapillærsug) fra grunnen/ vanninnsig Gjennom vegger, spesielt som vender mot terreng må påregnes.

Det er ikke montert tilstrekkelig sikring ved garasje/ ref. enkelt å komme ut på taket.

Anbefales å montere rekkverk mot garasje.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

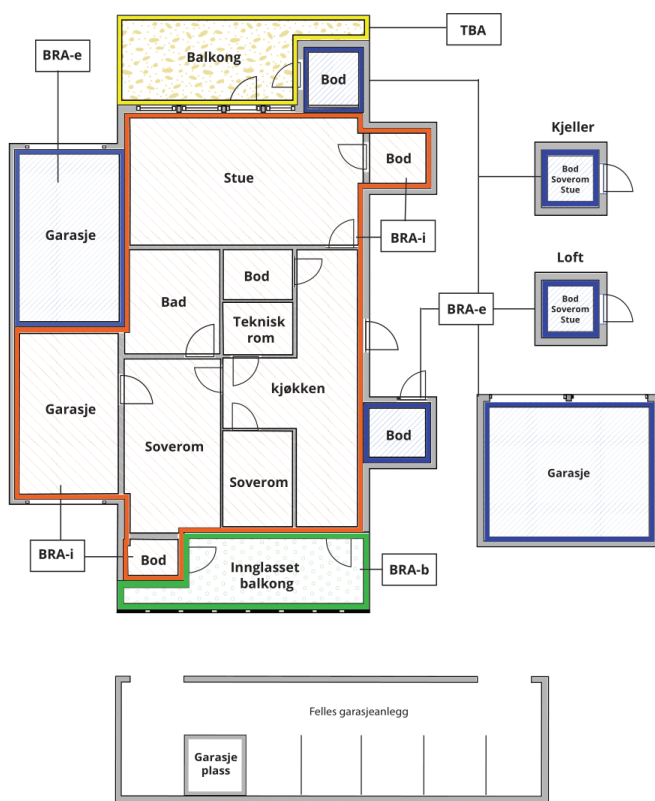
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelle inndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	135	2		137	
Kjeller		34		34	
SUM	135	36			
SUM BRA	171				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, gang, gang 2 (tilgang til kaldloft), bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue, kjøkken, vaskerom, bod, bod 2, toalettrom		
Kjeller	Bod, oppholdsrom (isolert), bod 2, kryperom (ikkemålbart)		

Kommentar

Areal rom for rom ført opp med benevnelsen m²:

I arealoppmålingen for hvert enkelt rom er ikke arealet som opptar innervegger/ innkassinger tatt med. Det vil si at det totale bruksarealet (BRA-i), ref. arealskjema, er høyere totalt sett.

Hovedetasje

Entré: 2,41
Gang: 13,69
Gang 2: 7,21 (tilgang til kaldloft)
Bad: 5,68
Soverom: 7,09
Soverom 2: 6,84
Soverom 3: 11,70
Soverom 4: 9,36
Stue: 47,03
Kjøkken: 12,32
Vaskerom: 6,68
Bod: 2,76
Bod 2: 1,79
Bod 3: 1,82
Toalettrom: 1,88

Bod 4: 2,34 (utvendig tilkomst)

Kjeller

Bod: 5,20
Oppholdsrom: 10,16 (isolert)
Bod 2: 16,01
Kryperom (ikkemålbart)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig trapp mellom etasjene er ikke bygget. Det er separat/ utvendig inngang til kjelleretasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje nærmest bolig: 23,20 m².

Garasje 2: 19,16 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør
	Bernt Kalgraff	Kunde
	Camilla Kalgraff	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	108	131		0	1045.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grønfjellet 17

Hjemmelshaver

Kalgraff Elin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen har beliggenhet i området Grønfjellet, nordvest i Kolåsfeltet på Lindås, som er et etablert boligområde. 950 m til Lindås nærsenter med blant annet matbutikker, frisør og apotek. Skoler, barnehager og idrettsanlegg i området. 11,7 km. til Mongstad. 26,8 km. til Knarvik (Amfi Knarvik). 54,0km. til Bergen sentrum. Knappe 70 km. til Bergen Lufthavn, Flesland.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Kupert tomt, 1 045,50 m². Opparbeidet med belegningsstein, hellelagte partier, plen, beplantninger/ hekk.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra megler	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Billedokumentasjon fra befaringen	07.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i

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

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

Egne forutsetninger:

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. En visuell befaring kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.

Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

PERSONVERN

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