

Tilstandsrapport

 Strandvegen 20 A til F

 Strandavegen 20 A - F, 6711 BRYGGJA

 STAD kommune

 gnr. 172, bnr. 17

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 420 m² BRA-i: 414 m²



Befaringsdato: 21.08.2025

Rapportdato: 29.08.2025

Oppdragsnr.: 14495-1845

Referansenummer: YO3074

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson

Vår ref: Jan-Norvald
Jønsson




mulvik
www.mulvik.no
Medlem av Takstnett

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

Norsk takst

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



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

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

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

Mulvik AS

Rådg.ing. firma Mulvik AS tilbyr rådgivningstenester innen bygg- og anlegg, kommunalteknikk, prosjekt- og byggeledelse, landmåling/geomatikk, planarbeid og taksering bolig-/nærings-/landbruks eiendom. Firmaet ble skipet i 1972 av ing. Mulvik, og har siden utviklet seg i størrelse og fagbredde. Firmaet har i dag 18 fast ansatte, alle med teknisk utdanning hovedsaklig på bachelor- (BSc) og masternivå (MSc) fra høyskole og universitet. Hovedkontor i Volda og avd.kontor i Stryn og Nordfjordeid. Her er vi sentralt plassert for regionene rundt Ålesund, Ørsta, Volda, Ulstein, Hareid, Fosnavåg, Larsnes, Fiskå og Stranda samt Nordfjordeid, Hornindal, Stryn, Sandane, Jølster, Svelgen og Måløy. Østover er nærhet til bl.a. Otta, Lom, Skjåk via Strynefjellet.

Foretaket er autorisert medlem i Norsk Takst, RIF og har sentral godkjenning i en rekke disipliner TK1-TK3. Mulvik AS er medlem i Takstnett, Norges største kjede for takstforetak



Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson

Jan-Norvald Jønsson

Uavhengig Takstingeniør

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er ca. 46 år, og fremstår som tidstypisk utfra byggeår, noen leiligheter med høy bruk slitasje, det er kryssdelt 6-mannsbolig. Toleiligheter er pusset opp i senere tid.

Strandvegen 20 A til F - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater gjennombruk av eldre ståltak, ny undertaks tekking. Taket er besikket fra taknivå. Takrennesystem av lakkert aluminium/stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Brann og lydskille vegg mellom boligseksjoner, vegger og etasjeskille. Vi forutsetter at utførelse er etter gjeldene krav fra byggeår. Det er dokumentasjon i form av tegninger ved befaring, ikke kontrollert utover dette. Bygningen har malt hovedytterdør i 20 A,B,C,E, og F fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør i 20 D fra 2024, og malte balkongdør i tre fra 2007. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Takkonstruksjoner:

20 A: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Trod med sponplater, uisolert luke uten stige.

20 B: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Trod med sponplater, uisolert luke uten stige.

20 C: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Trod med sponplater, uisolert luke uten stige. Ikke besikket pga manglende tilkomst.

Leiligheter (20D-F) i u.etg, har hver sin markterrasse i betong på ca. 5 m², i tilknytting til egen inngangsdør.

20A: Impregneret treterrasse/altan på ca 7m², trerekkverk 1,0 m av beiset tre, med utvendig bod på ca. 2 m²

20B: Impregneret treterrasse/altan på ca 7m², trerekkverk 1,0 m av beiset tre, med utvendig bod på ca. 2 m²

20C: Impregneret treterrasse/altan på ca 7m², trerekkverk 1,0 m av beiset tre, med utvendig bod på ca. 2 m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

20A, 20C og 20F: Innvendig er det gulv av laminat og beleg.

Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

20B, 20E, og 20D: Innvendig er det gulv av laminat og beleg.

Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflater i 20D er fornyet i 2024.

Felles:

Trebjelkelag som skille mot underliggende leilighet. Vi forutsetter at lyd/brannskille er tilfredsstillende iflg. regler som gjaldt på oppførelsestidspunktet, men det er ikke gjort nærmere undersøkelser utover fremlagte tegninger. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Malte dører.

Piper: Det er av kommune et generelt forbud på fyring.

Boligen 20 A og F, har elementpipe, vedovn i stue, og sotluke i 20 F. Boligen har elementpipe, kamin i 20 B, og sotluke i 20E. Boligen har elementpipe og sotluke i 20 D.

Rom under terreng:

20 D: Gulvet har laminat, har beleg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, men det er målt

forhøyet verdier ved overflate målinger i bakkant på u.etg.

20 E:Gulvet har laminat, har beleg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, men det er målt forhøyet verdier ved overflate målinger i bakkant på u.etg.

20 F:Gulvet har laminat, har beleg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, men det er målt forhøyet verdier ved overflate målinger i bakkant på u.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 20A

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 15mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, rustfritt skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det utfra plantegning, er vegg for tekniske installasjoner.

Bad/vaskerom 20B

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 30 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjhjørne, rustfritt skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det utfra plantegning, er vegg for tekniske installasjoner.

Bad/vaskerom 20C

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjhjørne, rustfritt skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det utfra plantegning, er vegg for tekniske installasjoner.

Bad 20D

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 20 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Det er plastsluk fra byggeår, og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det utfra plantegning, er vegg for tekniske installasjoner.

Vaskerom 20D

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk fra byggeår, og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin, rustfritt skyllekar. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det utfra plantegning, vegg mot terreng, og vegg for tekniske installasjoner.

Bad 20E

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 30 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Det er plastsluk fra byggeår, og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant, toalett, dusj med forheng, opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det utfra plantegning, vegg for tekniske installasjoner, samt skap på vegg.

Vaskerom 20E

Vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg med oppbrett på gulv, plast sluk, fall på ca. 10 mm. Plater på vegger. Rustfritt skyllekar, og opplegg for vaskemaskin, veggventil. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det utfra plantegning, vegg mot terreng er vegg for tekniske installasjoner.

Bad 20F

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Det er plastsluk fra byggeår, og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det utfra plantegning, vegg mot terreng er vegg for tekniske installasjoner.

Vaskerom 20F

Vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg med oppbrett/fliser på gulv, plast sluk, fall på ca. 15 mm. Plater på vegger. Rustfritt skyllekar, og opplegg for vaskemaskin, veggventil. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det utfra plantegning, vegg mot terreng, og vegg for tekniske installasjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 20C, har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet 20 A, har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for kjøøl/fryseskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, men utfra alder er forventet at denne må påregne skiftet snart.

Kjøkkenet i 20D, har ny innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 20B, har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 20F, har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for komfyr, og plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Kjøkkenet i 20E, har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast, dels fra byggeår og dels fra 2005/2024. Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu, mekanisk avtrekk på våtrom. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, i hver seksjon.

Varme:

Elektrisk. Varmekabler på bad.

El-anlegg:

Ordinært eldre el. anlegg. Sikringsskap skrusikringer, i 20E er det nytt skap med automatsikringer. Ny installasjon og automatsikringer i 20D. Automatisk strømmåler er montert.

Brannutstyr m.m.:

Seriekoblet brannvarslingsanlegg med sentral i gang, Brannslukkere fra desember 2023.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 1979.

Ukjent type på avløpsrør og vannledning, utfra byggår er det antatt plast/PE-rør som var dominerende rørmateriale fra ca. 1970, med alder over 25 år. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	420 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	420 m ²
Totalpris	4 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

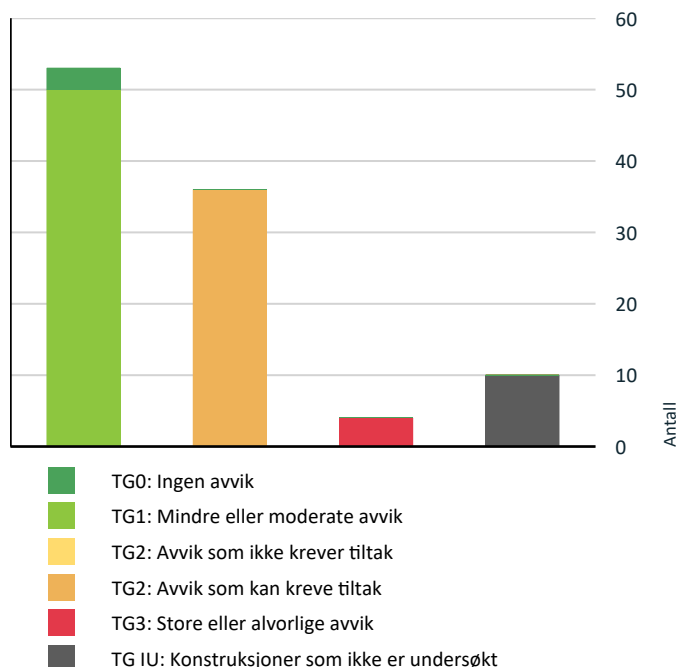
[Gå til side](#)

Strandvegen 20 A til F

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er tegninger.

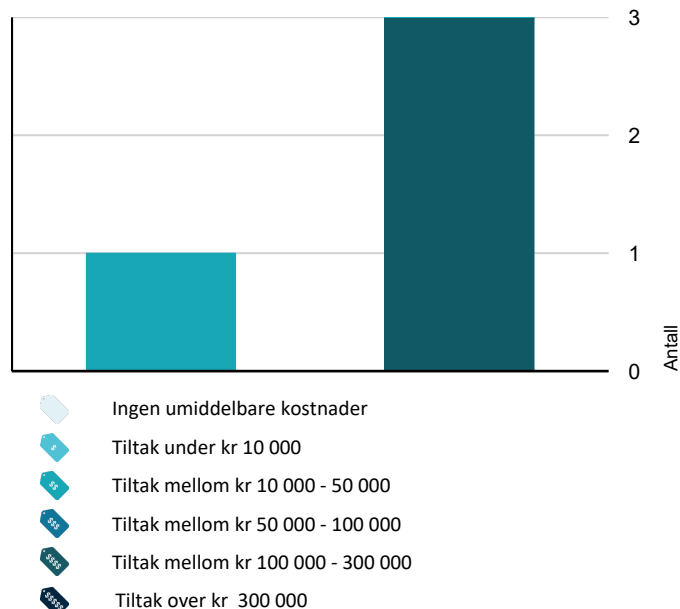
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

En forutsetter at dette vert solgt mellom to profesjonelle parter, slik at avhendingslova for salg av bolig til privat personer ikke relevant.

Oppsummering av avvik

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

Strandvegen 20 A til F

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
! Kjøkken > 20 C > Stue/kjøkken 20C > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 20 C > Stue/kjøkken 20C > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 20 E > Vaskerom 20E > Generell	Gå til side
! Våtrom > 20 F > Vaskerom 20F > Generell	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 20 C	Gå til side
! Våtrom > 20 A > Bad/vaskerom 20A > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > 20 B > Bad/vaskerom 20B > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > 20 C > Bad/vaskerom 20C > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > 20 D > Bad 20D > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > 20 D > Vaskerom 20D > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > 20 E > Bad 20E > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > 20 E > Vaskerom 20E > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > 20 F > Bad 20F > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > 20 F > Vaskerom 20F > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Veggkonstruksjon - FELLES | Gå til side |
| ! Utvendig > Vinduer - FELLES | Gå til side |
| ! Utvendig > Dører - FELLES | Gå til side |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 20A | Gå til side |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 20C | Gå til side |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 20B | Gå til side |
| ! Innvendig > Overflater - 20A,20C og 20F | Gå til side |
| ! Innvendig > Etasjeskille 20 C | Gå til side |
| ! Innvendig > Etasjeskille 20B | Gå til side |
| ! Innvendig > Etasjeskille 20A | Gå til side |
| ! Innvendig > Radon - FELLES | Gå til side |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted - 20B og 20E | Gå til side |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted - 20A og 20 F | Gå til side |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted - 20C og 20D | Gå til side |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng - 20 D | Gå til side |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng - 20 E | Gå til side |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng - 20 F | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige dører - 20A og 20C | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Felles: Avløpsrør | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 20A og 20 F | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 20B og 20E | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 20C og 20D | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering | Gå til side |

- | | |
|---|-----------------------------|
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| ! Kjøkken > 20 A > Stue/kjøkken 20A > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! Våtrom > 20 A > Bad/vaskerom 20A > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Kjøkken > 20 B > Stue/kjøkken 20B > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! Våtrom > 20 B > Bad/vaskerom 20B > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Våtrom > 20 C > Bad/vaskerom 20C > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! Våtrom > 20 C > Bad/vaskerom 20C > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 20 D > Bad 20D > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Våtrom > 20 D > Vaskerom 20D > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Våtrom > 20 E > Bad 20E > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Kjøkken > 20 F > Stue/kjøkken 20F > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! Våtrom > 20 F > Bad 20F > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 20 F > Bad 20F > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |

Tilstandsrapport

STRANDVEGEN 20 A TIL F



Byggeår
1979

Kommentar
Iflg. EDR/eier

Anvendelse

Bolig er i bruk som omsorgsboliger.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny taktekin ved vår befaring
2024	Modernisering	Leilighet 20 D
2005	Modernisering	Bad i 20 A,B,C,E, og F.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking FELLES

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater gjennombruk av eldre ståltak, ny undertaks teking. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



! TG 1 Nedløp og beslag - FELLES

Takrennesystem av lakkert aluminium/stål.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon - FELLES

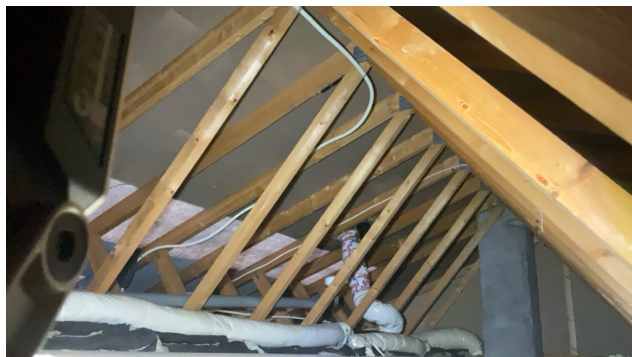
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



! TG IU Takkonstruksjon/Loft - 20 C

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

20 C: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Trod med sponplater, uisolert luke uten stige. Ikke besiktet pga manglende tilkomst.



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 20 B

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

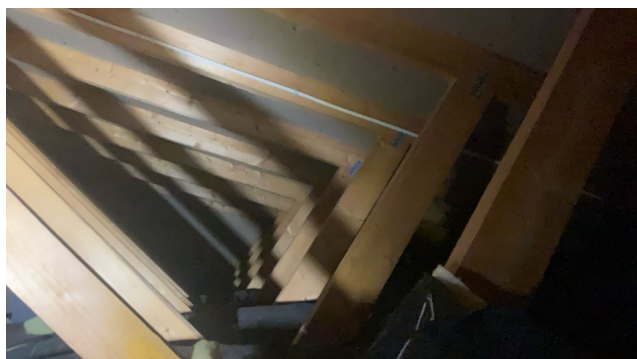
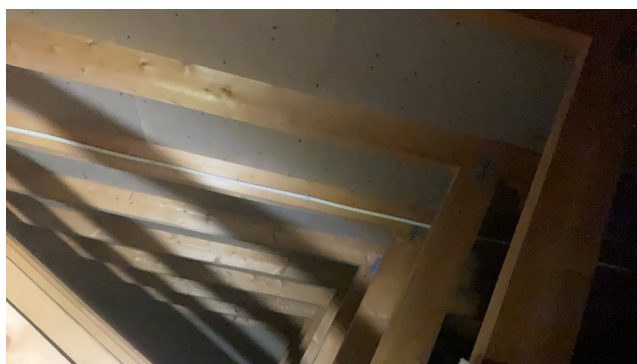
20 B: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Trod med sponplater, uisolert luke uten stige.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 20 A

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

20 A: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Trod med sponplater, uisolert luke uten stige.

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer - FELLES

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

! TG 2 Dører - FELLES

Bygningen har malt hovedytterdør i 20 A,B,C,E, og F fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

! TG 1 Dører - FELLES

Bygningen har malt hovedytterdør i 20 D fra 2024, og malte balkongdør i tre fra 2007.

Årstall: 1979

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheter (20D-F) i u.etg, har hver sin markterasse i betong på ca. 5 m², i tilknytting til egen inngangsdør.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 20A

20A: Impregneret treterasse/altan på ca 7m², trekkverk 1,0 m av beiset tre, med utvendig bod på ca. 2 m².

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist spredte råteskader i i terrassebord og rekkverk. Rekkverkshøyde (krav er > 1,0 meter) og åpninger (krav < 10 cm ved stående/2 cm ved liggende), er ikke klatresikkert.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 20C

20C: Impregneret treterasse/altan på ca 7m², trekkverk 1,0 m av beiset tre, med utvendig bod på ca. 2 m².

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde (krav er > 1,0 meter) og åpninger (krav < 10 cm ved stående/2 cm ved liggende), er ikke klatresikkert.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 20B

20B: Impregneret treterrasse/altan på ca 7m², trekkverk 1,0 m av beiset tre, med utvendig bod på ca. 2 m².

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverkshøyde (krav er > 1,0 meter) og åpninger (krav < 10 cm ved stående/2 cm ved liggende), er ikke klatresikkert.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



! TG 1 BRANN og LYD skille Felles

Brann og lydsille vegg mellom boligseksjoner, vegger og etasjeskille. Vi forutsetter at utførelse er etter gjeldene krav fra byggeår. Det er dokumentasjon i form av tegninger ved befaring, ikke kontrollert utover dette.



Brannvegger på kaldt loft.



INNSENDIG

! TG 1 Overflater - 20B, 20E og 20D

20B, 20E, og 20D: Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflater i 20D er fornyet i 2024.

! TG 2 Overflater - 20A, 20C og 20F

20A, 20C og 20F: Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

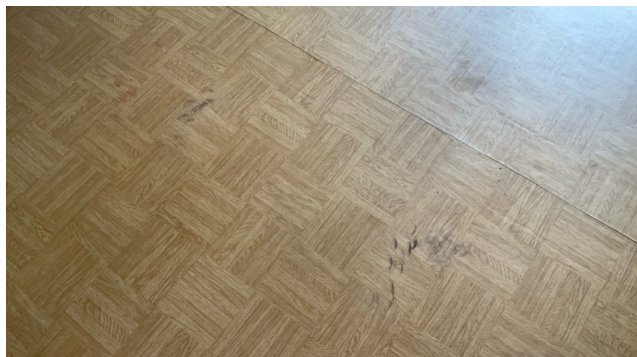
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille 20 C

Trebjelkelag som skille mot under liggende leilighet. Vi forutsetter at lyd/brannskille er tilfredsstillende iflg. regler som gjaldt på oppførelsestidspunktet, men det er ikke gjort nærmere undersøkelser utover fremlagte tegninger.

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.

Knirk når en går på gulv.

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.

! TG 2 Etasjeskille 20B

Trebjelkelag som skille mot under liggende leilighet. Vi forutsetter at lyd/brannskille er tilfredsstillende iflg. regler som gjaldt på oppførelsestidspunktet, men det er ikke gjort nærmere undersøkelser utover fremlagte tegninger.

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.

Knirk når en går på gulv.

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.

! TG 2 Etasjeskille 20A

Trebjelkelag som skille mot underliggende leilighet. Vi forutsetter at lyd/brannskille er tilfredsstillende iflg. regler som gjaldt på oppførelsestidspunktet, men det er ikke gjort nærmere undersøkelser utover fremlagte tegninger.

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.

Knirk når en går på gulv.

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.

! TG 2 Radon - FELLES

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved utleie er det ifølge TEK10 (Tekniskforskrift 2010), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010.

! TG 2 Pipe og ildsted - 20B og 20E

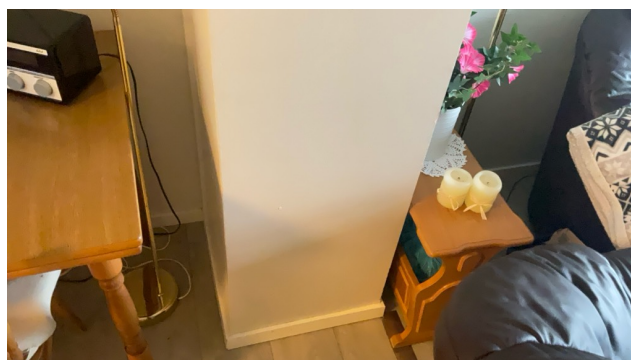
Boligen har elementpipe, kamin i 20 B, og sotluke i 20E.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Tilstandsrapport

! TG 2 Pipe og ildsted - 20A og 20 F

Boligen 20 A og F, har elementpipe, vedovn i stue, og sotluke i 20 F.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



! TG 2 Pipe og ildsted - 20C og 20D

Boligen har elementpipe og sotluke i 20 D.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



! TG 2 Rom Under Terreng - 20 D

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

20 D: Gulvet har laminat, har belegget og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, men det er målt forhøyet verdier ved overflate målinger i bakkant på u.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Rom Under Terreng - 20 E

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

20 E: Gulvet har laminat, har belegget og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, men det er målt forhøyet verdier ved overflate målinger i bakkant på u.etg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Rom Under Terreng - 20 F

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

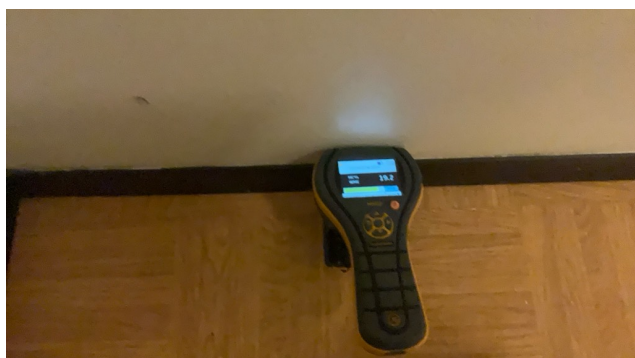
20 F: Gulvet har laminat, har belegget og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, men det er målt forhøyet verdier ved overflate målinger i bakkant på u.etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige dører 20B,20D-20F

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 2 Innvendige dører - 20A og 20C

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.
- Andre tiltak:

Lokal utbedring, evt. utskiftinger må påregnes.

VÅTROM

20 A > BAD/VASKEROM 20A

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

20 A > BAD/VASKEROM 20A

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

20 A > BAD/VASKEROM 20A

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 15mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



20 A > BAD/VASKEROM 20A

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson



20 A > BAD/VASKEROM 20A

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, rustfritt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson



20 A > BAD/VASKEROM 20A

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson



20 A > BAD/VASKEROM 20A

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det utfra plantegning, er vegg for tekniske installasjoner.

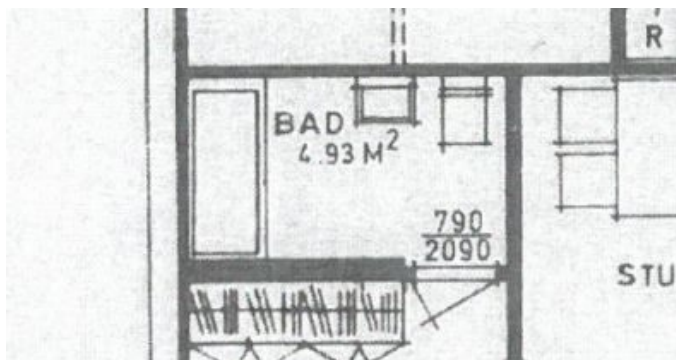
Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



Bad opp likt for alle 20A til 20C



Bad nede likt for alle 20 D til 20F

20 B > BAD/VASKEROM 20B

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson

20 B > BAD/VASKEROM 20B

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

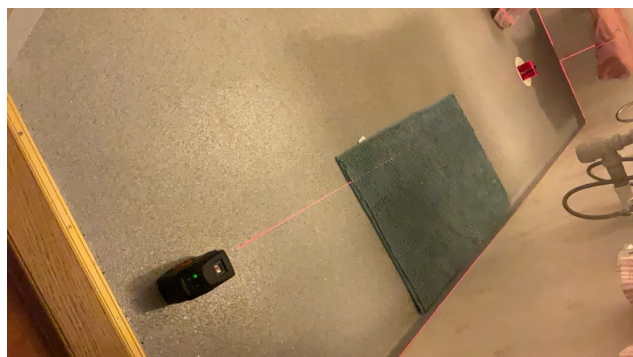
Årstall: 2005 Kilde: Eier

20 B > BAD/VASKEROM 20B

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 30 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson



20 B > BAD/VASKEROM 20B

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson



20 B > BAD/VASKEROM 20B

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjhjørne, rustfritt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson



Tilstandsrapport



20 B > BAD/VASKEROM 20B

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 1979 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



20 B > BAD/VASKEROM 20B

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det utfra plantegning, er vegg for tekniske installasjoner.

Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson

20 C > BAD/VASKEROM 20C

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson

20 C > BAD/VASKEROM 20C

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



20 C > BAD/VASKEROM 20C

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



20 C > BAD/VASKEROM 20C

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



20 C > BAD/VASKEROM 20C

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjhjørne, rustfritt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson



20 C > BAD/VASKEROM 20C

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 1979



20 C > BAD/VASKEROM 20C

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det utfra plantegning, er vegg for tekniske installasjoner.

Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson

20 D > BAD 20D

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2024 Kilde: Kontaktperson

20 D > BAD 20D

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

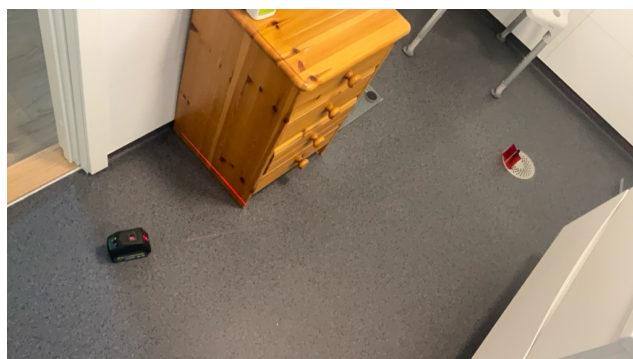
Årstall: 2024 Kilde: Kontaktperson

20 D > BAD 20D

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 20 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

Årstall: 2024 Kilde: Kontaktperson



Tilstandsrapport

20 D > BAD 20D

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2024 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



20 D > BAD 20D

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2024 Kilde: Kontaktperson



20 D > BAD 20D

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2024 Kilde: Kontaktperson



20 D > BAD 20D

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det utfra plantegning, er vegg for tekniske installasjoner.

Årstall: 2024 Kilde: Kontaktperson

20 D > VASKEROM 20D

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2024 Kilde: Kontaktperson

20 D > VASKEROM 20D

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2024 Kilde: Kontaktperson

20 D > VASKEROM 20D

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

Årstall: 2024 Kilde: Kontaktperson

20 D > VASKEROM 20D

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2024 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



20 D > VASKEROM 20D

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, rustfritt skyllekar.

Årstall: 2024 Kilde: Kontaktperson



20 D > VASKEROM 20D

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2024 Kilde: Kontaktperson

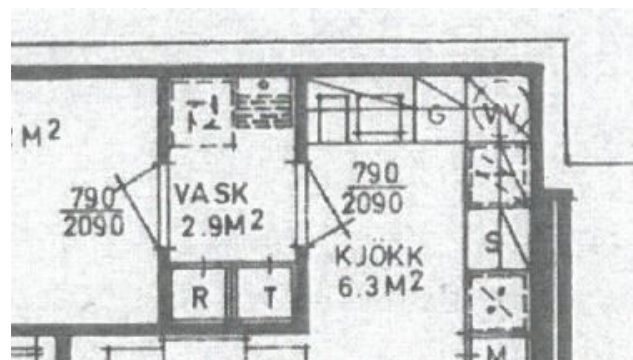


20 D > VASKEROM 20D

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det utfra plantegning, vegg mot terreng, og vegg for tekniske installasjoner.

Årstall: 2024 Kilde: Kontaktperson



Vaskerom i u.etg. 20D til 20F

20 E > BAD 20E

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson

20 E > BAD 20E

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson

20 E > BAD 20E

! TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 30 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson



20 E > BAD 20E

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



20 E > BAD 20E

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusj med forheng, opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson



20 E > BAD 20E

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson



20 E > BAD 20E

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det utfra plantegning, vegg for tekniske installasjoner, samt skap på vegg.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

20 E > VASKEROM 20E

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg med oppbrett på gulv, plast sluk, fall på ca. 10 mm. Plater på vegger. Rustfritt skyllekar, og opplegg for vaskemaskin, veggventil.

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. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



20 E > VASKEROM 20E

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det utfra plantegning, vegg mot terreng er vegg for tekniske installasjoner.

20 F > BAD 20F

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson

20 F > BAD 20F

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson

20 F > BAD 20F

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

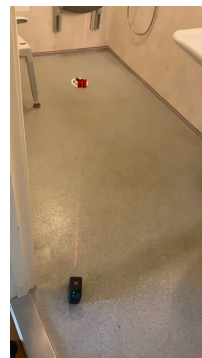
Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



20 F > BAD 20F

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



20 F > BAD 20F

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



20 F > BAD 20F

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson



20 F > BAD 20F

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det utfra plantegning, vegg mot terreng er vegg for tekniske installasjoner.

Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson

20 F > VASKEROM 20F

! TG 3 Generell

Vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg med oppbrett/fliser på gulv, plast sluk, fall på ca. 15 mm. Plater på vegger. Rustfritt skyllekar, og opplegg for vaskemaskin, veggventil.

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. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



20 F > VASKEROM 20F

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det utfra plantegning, vegg mot terreng, og vegg for tekniske installasjoner.

KJØKKEN

20 A > STUE/KJØKKEN 20A

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet 20 A, har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for kjøl/frysenskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



20 A > STUE/KJØKKEN 20A

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, men utfra alder er forventet at denne må påregne skiftet snart.



20 B > STUE/KJØKKEN 20B

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 20B, har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



20 B > STUE/KJØKKEN 20B

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



20 C > STUE/KJØKKEN 20C

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 20C, har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



20 C > STUE/KJØKKEN 20C

! TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



20 D > STUE/KJØKKEN 20D

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 20D, har ny innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/frysescap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2024

Kilde: Kontaktperson



20 D > STUE/KJØKKEN 20D

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024

Kilde: Kontaktperson

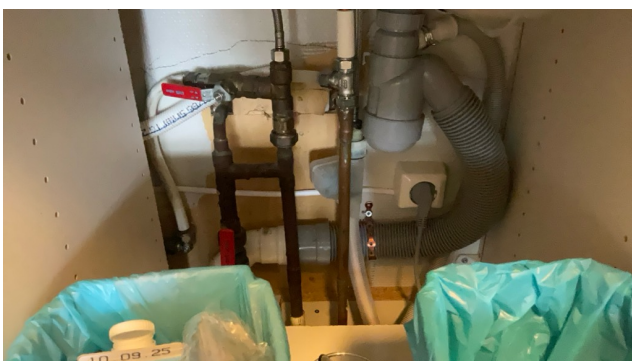
Tilstandsrapport



20 E > STUE/KJØKKEN 20E

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 20E, har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



20 E > STUE/KJØKKEN 20E

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

20 F > STUE/KJØKKEN 20F

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 20F, har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for komfyr, og plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



20 F > STUE/KJØKKEN 20F

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger - 20C og 20D

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson



! TG 1 Vannledninger - 20A og 20F

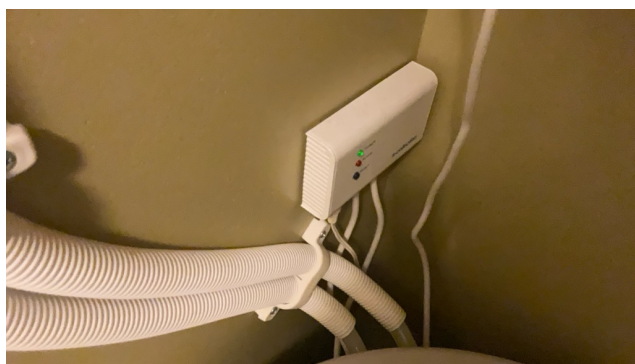
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson



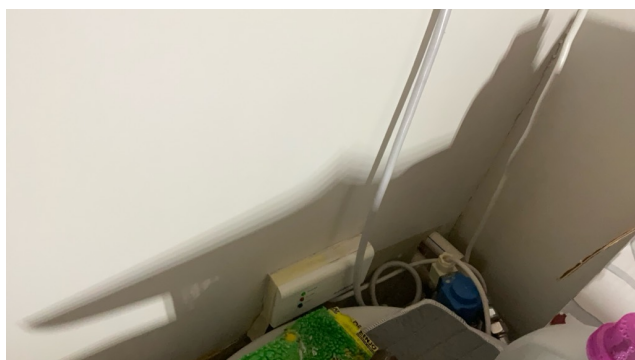
Tilstandsrapport



TG 1 Vannledninger - 20B og 20 E

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2005 Kilde: Kontaktperson



TG 2 Felles: Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, dels fra byggeår og dels fra 2005/2024.

Vurdering av avvik:

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

For avløpsrør som er > 25 år.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu, mekanisk avtrekk på våtrom.

Tilstandsrapport

! TG 1 Felles Varme

Elektrisk. Varmekabler på bad.

! TG 1 Varmtvannstank - 20A og 20F

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Varmtvannstank - 20C og 20D

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Varmtvannstank - 20B og 20E

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 2 Elektrisk anlegg - 20A og 20 F

Tilstandsrapport

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

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

Ordinært eldre el. anlegg. Sikringsskap skrusikringer. Automatisk strømmåler er montert. Automatisk strømmåler er montert.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 1979**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Nei**

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja**

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

Ja Det er en del gammelt el-opplegg. Generelt vil jeg anbefale en kontroll utført av godkjent el-installatør, dels for det vil være naturlige behov for oppgraderinger ved oppussing og endringer.



! TG 2 Elektrisk anlegg - 20B og 20E

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

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

Ordinært eldre el. anlegg. Sikringsskap skrusikringer, i 20E er det nytt skap med automatsikringer. Automatisk strømmåler er montert. Automatisk strømmåler er montert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

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

1979

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er en del gammelt el-opplegg. Generelt vil jeg anbefale en kontroll utført av godkjent el-installatør, dels for det vil være naturlige behov for oppgraderinger ved oppussing og endringer.



TG 2

Elektrisk anlegg - 20C og 20D

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

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

Ordinært eldre el. anlegg. Sikringsskap skrusikringer. Ny installasjon og automatsikringer i 20D. Automatisk strømmåler er montert. Automatisk strømmåler er montert.

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

Nei

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

2024

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

Ja

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er en del gammelt el-opplegg. Generelt vil jeg anbefale en kontroll utført av godkjent el-installatør, dels for det vil være naturlige behov for oppgraderinger ved oppussing og endringer.



Branntekniske forhold - 20A og 20F

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

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

Seriekoblet brannvarslingsanlegg med sentral i gang, Brannslukkere fra desember 2023.

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



Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold - 20B og 20E

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

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

Seriekoblet brannvarslingsanlegg med sentral i gang, Brannslukkere fra desember 2023.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

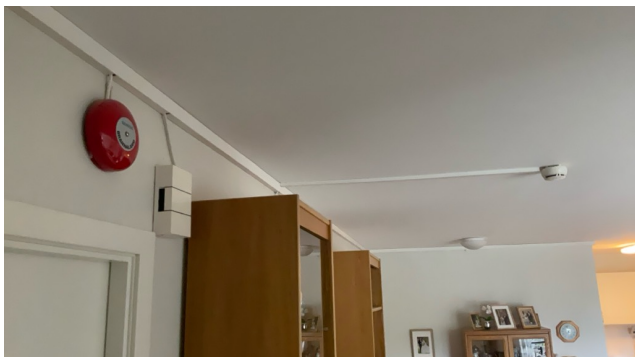
2. Er det skader på røykvarslere?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei



Tilstandsrapport



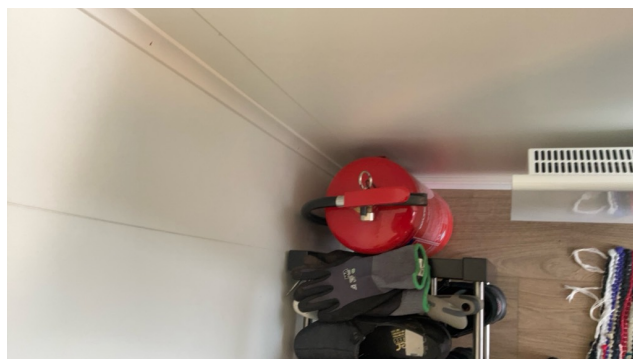
! TG 0 Branntekniske forhold - 20C

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

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

Seriekoblet brannvarslingsanlegg med sentral i gang, Brannslukkere fra desember 2023.

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



TOMTEFORHOLD

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og vannledning, utfra byggår er det antatt plast/PE-rør som var dominerende rørmateriale fra ca. 1970, med alder over 25 år. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

420 m²/414 m²

Strandvegen 20 A til F: 6 Stue/kjøkken, 3 Garderobe, 7 Bod, 3 Bad/vaskerom, 9 Soverom, 3 Gang, 6 Vindfang, 3 Bad, 3 Vaskerom, 3 Kryperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 800 000

Konklusjon markedsverdi

4 800 000

Markedsvurdering

Til info har det blitt solgt enkeltleiligheter for mellom 20 000 - 40 000 pr./m² i Stad Kommune. Med bakgrunn i dette er forholdsvis små leiligheter med oppgraderingsbehov og er beliggende på Bryggja, og med bakgrunn i leieinntektene som blir tatt, har vi valgt å legge oss ett god stykke under m²/pris som er på enkelt-leiligheter i mer sentrale områder. M²/pris i øvresjikt er nyere leiligheter på Nordfjordeid.

Jfr. vurderinger nedenfor.

I dag/Pr. mnd, leier kommunen ut leilighetene for kr. 7655,- pr./måned i leie pr. leilighet. + strøm og internett. Det forutsettes av takstmann at denne leiesummen skal videreføres og kun indeksreguleres fremover. Samlet gir dette kr. 91 860,- pr år. pr leilighet, eller samlet kr. 551 160,- pr år.

Det er opplyst fra selger at ett vilkår for salget at nåværende leietakere skal få fortsette sine leieforhold med kjøper. Av leieinntekten må vi regne med ca. 30 % til årlige kostnader til FDV og påregnelig ledighet. Netto, etter at kostnader er trukket fra, vert da rundt 385 812 kr. i året.

Som utleiebygg berekna med 8 % kapitaliseringsrente (relativt sikker plass å få leid ut, da det er omsorgsboliger), vert (avrunda): 385 812 kr: 0,08 = kr. 4 822 650,-

Basert på ovenstående har takstmann etter en helhetsvurdering landet på en samlet markedsverdi på hele leilighetsbygget på kr. 4 800.000,- eller ca. kr. 800.000,- pr leilighet eller ca. kr. 18 898 pr/ m² P-rom

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon, vedlikehold og diverse	Kr.	8 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert felles	Kr.	52 285
Felleskostnader antatt per boenhet kr. 1000,- mnd.	Kr.	72 000
Forsikring stipulert	Kr.	6 084
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	138 500

Teknisk verdi bygninger

Strandvegen 20 A til F

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 530 000
Sum teknisk verdi - Strandvegen 20 A til F	Kr.	6 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 950 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

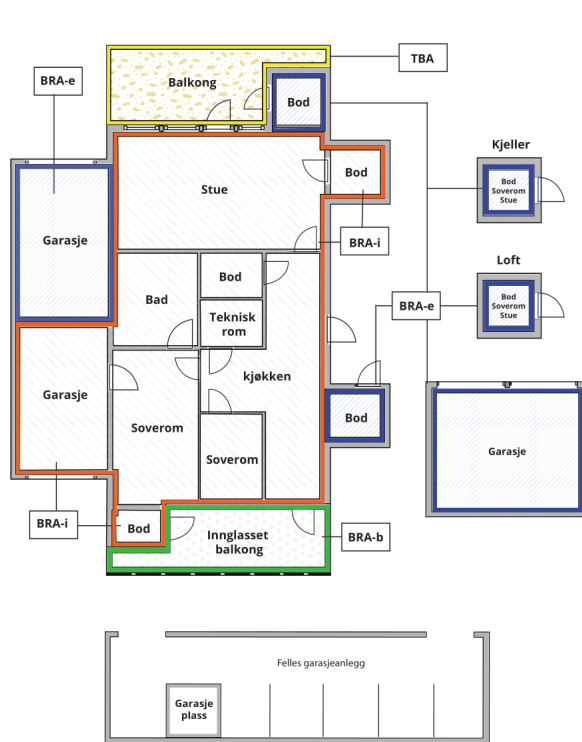
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Strandvegen 20 A til F

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
20 A	70	2		72	7
20 B	71	2		73	7
20 C	71	2		73	5
20 D	66			66	5
20 E	69			69	7
20 F	67			67	5
Kryploft 20 A					
Kryploft 20 B					
Kryploft 20 C					
SUM	414	6			36
SUM BRA	420				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
20 A	Stue/kjøkken 20A, Garderobe, Bod, Bad/vaskerom 20A, Soverom, Soverom 2, Gang, Vindfang	Utv.bod	
20 B	Stue/kjøkken 20B, Garderobe, Bod, Bad/vaskerom 20B, Soverom, Soverom 2, Vindfang, Gang		
20 C	Stue/kjøkken 20C, Garderobe, Bod, Bad/vaskerom 20C, Soverom, Soverom 2, Gang, Vindfang		
20 D	Vindfang, Stue/kjøkken 20D, Bad 20D, Vaskerom 20D, Bod, Soverom		
20 E	Vindfang, Stue/kjøkken 20E, Soverom, Bad 20E, Vaskerom 20E, Bod		
20 F	Vindfang, Stue/kjøkken 20F, Soverom, Bad 20F, Vaskerom 20F, Bod		
Kryploft 20 A	Kryploft 20 A		
Kryploft 20 B	Kryploft 20 B		
Kryploft 20 C	Kryploft 20 C		

Kommentar

Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Antatt BTA: X m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Strandvegen 20 A til F	254	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Tore Nyhammer-Taklo	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4649 STAD	172	17		0	7658.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandavegen 20 A

Hjemmelshaver

Stad Kommune

Kommentar

Er på samme matrikkel som Bryggja omsorgssenter.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet langs Strandavegen, på samme tomt som omsorgssentret, med gangavstand til alle funksjoner på Bryggja, med omtrent ca. 3 km avstand. Panorama utsikt over naturen og fjorden. Skrånede terreng mot sørvest.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plannavn: Reguleringsplan for Bryggja, Planidentifikasjon 198302, Ikrafttredelsesdato 04.10.1983, Arealbruk: Offentlig bygning. Eventuell bruksendring av bygget vil kunne kreve ei omregulering, og andre lovpålagte forskriftskrav.

Om tomten

I hovedsak asfaltert gårdsplass med noe hageanlegg med plener og beplantninger. Med liten egen uteplass hor hver seksjon/leilighet.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnbokskrift er innhentet. På eiendommen ligger det en 6-mannsbolig i bruk som omsorgsbolig, og har status som tatt i bruk, med 6 boenheter iflg. eiendomsregisteret.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	21.08.2025	se.eiendom.no	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.08.2025	Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	21.08.2025	https://kommunekart.com/klient/stad/stadinnbyggar	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	21.08.2025	Eiendomsregisteret	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	21.08.2025	https://kommunekart.com/klient/stad/stadinnbyggar	Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.08.2025	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2025	For gyldighet på rapporten se forside.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YO3074>

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