



# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Kvalvågvegen 447, 5550 SVEIO

 SVEIO kommune

# gnr. 91, bnr. 32

## Markedsverdi

**3 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m<sup>2</sup> BRA-i: 213 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 07.02.2026

Oppdragsnr.: 10698-5698

Referansenummer: JU1552

Foretak: Omega Takst AS

Takstingeniør: Fredrik Alsaker



**NITO**

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

# Omega Takst As

Omega Takst AS ble stiftet i 2006 av Fredrik R. Alsaker, og har siden den gang utført mer enn 7.400 oppdrag innen taksttjenester. Selskapet har sin base i Haugesund, men utfører oppdrag fra Haugesund til Vinje kommune. Omega Takst AS tilbyr et bredt spekter av taksttjenester, og har samarbeid med andre selskaper som blant annet tilbyr energimerking.

Virksomheten er fullt godkjent og følger gjeldende forskrifter og regelverk. I tillegg gjennomfører ansatte årlig cirka 50 timer med faglig påfyll i form av kurs. Dette sikrer at selskapet til enhver tid er oppdatert på programvare, lover og forskrifter.

I tillegg til de daglige oppdragene har ansatte flere verv. Noen av disse er skjønnsmedlem og fagkyndig meddommer i både domstol og jordskifterett.

Bedriften er medlem av Nito og NTIF

For mer informasjon om selskapet, besøk vår nettside: [omega-takst.no](http://omega-takst.no).

For bestilling av rapport, vennligst kontakt oss på telefon 400 44 478 , [takstbestilling@gmail.com](mailto:takstbestilling@gmail.com) eller via nettside [Omega-takst.no](http://Omega-takst.no)



## Rapportansvarlig

Signatur:   
Fredrik R Alsaker

Fredrik Alsaker  
Uavhengig Takstingeniør  
[takstmann.alsaker@gmail.com](mailto:takstmann.alsaker@gmail.com)  
400 44 478



**NITO**



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 2 etasjer med godkjent sokkel-leilighet. (hybel)  
Boligen fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Det er utført noe vedlikehold av boligen etter byggeår, men da eier ikke lenger lever er det ukjent hva og når arbeid er utført. Huset holder derfor noe varierende alder og tilstand. Det er registrert noe fukt i kjeller og det må kunne forventes at drenering utbedres. Ut over dette anses det meste som normalt vedlikehold/ oppgradering.

## Enebolig - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå og med drone.

Aluminium renner og nedløp.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer i treverk med 2 lags glass. Enkelte vinduer er nyere, men alder er generelt ukjent.

Det er hoveddør, terrassedør, balkongdør, kjellerdør og dør til leiligheten.

Terrasse med utgang fra stue og balkong med utgang fra soverom med konstruksjon i treverk.

Trapp opp til hoveddøren og ned til kjellerdøren i betong.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og betong. Veggene har tapet og betong. Innvendige tak har himlingsplater.

Boligen har støpt plate mot grunn. Mellom etasjer er det bjelkelag i treverk. Takstmann undersøker skjevheter med laser og måler på listverk til vegg på grunnplan. ((ved flere etasjer er det ikke krav til målinger videre opp) Innbo eller lokale skjevhet gjør at skjevheter derfor vurderes omtrentlig, men gir en god indikasjon på boligens tilstand.

Eldre byggverk har ofte ikke dampspærre mot terreng og naturlig bakkefukt må derfor kunne forventes.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen finèrdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad Hoveddel

Våtrom er innredet iht forskrifter fra 1997 eller tidligere. Rommet er i tillegg vurdert å være av en tilstand som gjør at det gis tg-3. Årsaken til dette er at rommet ikke anses som er fullverdi våtrom. Utførelse av rommet og naturlig elde gjør da at total renovering må kunne forventes. (Det er ikke fall på gulv, vinduer i våt sone mm)

Hvis rommet benyttes videre uten renovering gjøres dette for kjøperes egen risiko. Det er lagt normal kostnad for våtrom til grunn.

Bad er flislagt på vegg og gulv, takplater i himling. Innredning: servant, wc, dusj og badekar.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er

varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.

Bad har ikke vært i bruk på lenger tid og dette vil påvirke målinger.

#### Vaskerom Hoveddel

Våtrom er innredet iht forskrifter fra 1997 eller tidligere. Rommet er i tillegg vurdert å være av en tilstand som gjør at det gis tg-3. Årsaken til dette er at rommet ikke anses som er fullverdi våtrom. Utførelse av rommet og naturlig elde gjør da at total renovering må kunne forventes. Det er registrert betydelig med fukt utslag på vegg.

Hvis rommet benyttes videre uten renovering gjøres dette for kjøperes egen risiko. Det er lagt normal kostnad for våtrom til grunn.

Betong gulv, vegger med betong og panel. Himling med panel.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.

Det er fukskader på nedre del av vegg og registrert fukt i gulv konstruksjonen i dusj. Dette gjør at hulltaking er unødvendig da bad uansett må renoveres.

#### Bad leilighet.

Våtrom er innredet iht forskrifter fra 1997 eller tidligere. Rommet er i tillegg vurdert å være av en tilstand som gjør at det gis tg-3. Årsaken til dette er at rommet ikke anses som er fullverdi våtrom. Utførelse av rommet og naturlig elde gjør da at total renovering må kunne forventes.

Hvis rommet benyttes videre uten renovering gjøres dette for kjøperes egen risiko. Det er lagt normal kostnad for våtrom til grunn.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.

Hulltaking er ikke utført da det allerede er påvist avvik med fukt i bad.

#### Vaskerom leilighet

Våtrom er innredet iht forskrifter fra 1997 eller tidligere. Rommet er i tillegg vurdert å være av en tilstand som gjør at det gis tg-3. Årsaken til dette er at rommet ikke anses som er fullverdi våtrom. Utførelse av rommet og naturlig elde gjør da at total renovering må kunne forventes.

Hvis rommet benyttes videre uten renovering gjøres dette for kjøperes egen risiko. Det er lagt normal kostnad for våtrom til grunn.

På gulv er det malt betong, vegg har malt betong og panel. Panel i himling.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er

# Beskrivelse av eiendommen

varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Begge enheter har modul kjøkken, med frittstående hvitevarer og laminert benkeplate.

Kjeller er det slette hvite fronter.

1 etasje har mønster på skapdører.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Huset har vannrør i kobber. Rørene er i all hovedsak skjult i vegger og himling og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter. Det som er synlig fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX og kobber er 20 til 30 år.

Avløpsrørene som er synlig er i plast. Det er relativt begrenset undersøkelses muligheter for det meste er skjult i vegger og himling. Det som er synlig fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Normal levetid for avløpsledninger er 20 til 75 år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer (eldre type). Anlegg fremstår som ryddig og i normal god stand. Takstmann har ikke utdanning innen elektrisk og undersøkelse er derfor noe begrenset.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell / steinmasser.

Dreneringen er fra 1975.

Bygningen har grunnmur i blokker.

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Terreng heller i hovedsak vekk fra boligen, med unntak av noe mindre areal rundt terrasse.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er registrert tank foran boligen. Det er for øvrig ikke undersøkt nærmere.

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 1975.

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

[Gå til side](#)

Boligen holder generelt eldre standard og må derfor ikke forveksles med dagens.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	262 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	213 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 200 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 390 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

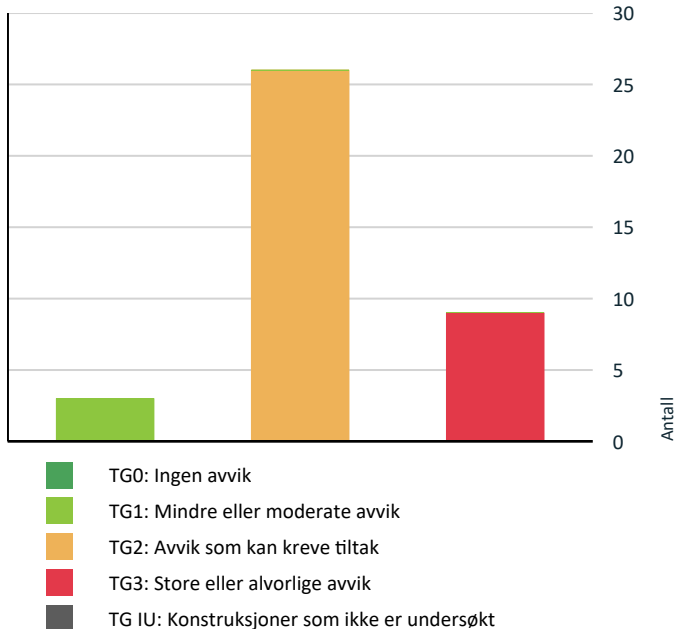
## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik iht påbygg

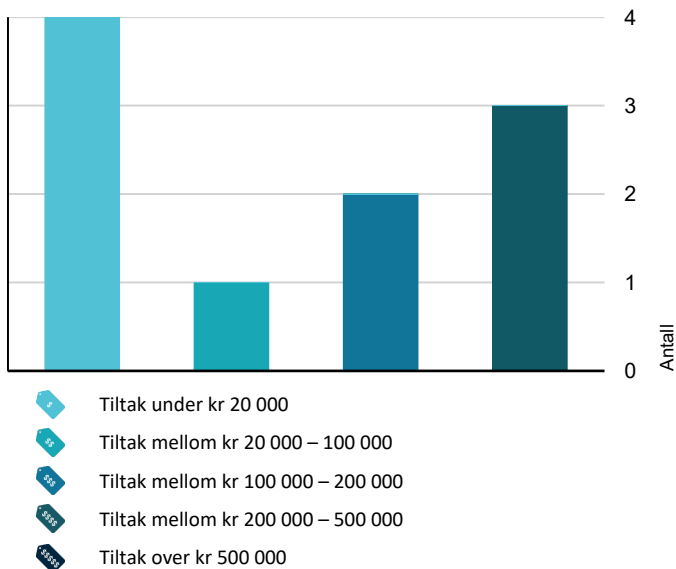
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > H:Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > H:Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > L:Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > L:Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > L:Vaskerom 2 > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Snøfanger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

---

-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

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

---

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

---

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

---

-  **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

---

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

---

-  **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

---

-  **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---



-  **Kjøkken > Kjeller > L:Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Kjeller > L:Vaskerom 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1975

**Kommentar**  
Iflg offentlig registrert. (Ikke bekreftet)

**Anvendelse**  
1975

**Standard**  
Huset holder normal standard tatt byggeår i betraktning.

**Vedlikehold**  
Alder på boligen tilsier at noe vedlikehold og oppgradering må kunne forventes utvendig og innvendig.

### Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Stue (Ukjent alder)
------	---------	---------------------

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone.

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

Takstein er i normal stand tatt alder i betraktning. Den bærer allikevel preg av naturlig elde og slitasje. (Mose på takstein)

**Konsekvens/tiltak**  
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.  
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Levetid på takstein er generelt varierende iht kvalitet og lokale forhold. Takstein har passert minst 50% av levetid og gis tg pga naturlige elde og slitasje. Kjøper overtar den naturlige risiko dette medfører. Mose reduserer levetid p takstein og bør derfor fjernes.

### Snøfanger

Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Bygget har ikke montert snøfanger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Byggverk skal ha snøfanger slik at det ikke kan oppstå skade på mennesker, dyr eller skade for øvrig. Skulle det oppstå skader kan huseier bli holdt ansvarlig. (Selv om dette er sjelden et problem i denne delen av Norge er det allikevel et krav)



### TG 2 Nedløp og beslag

Aluminium renner og nedløp.

#### Vurdering av avvik:

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

Takrenner & nedløp har passert 50 % av levetid. Normal levetid på takrenner er normalt 20-30 år, men lekkasjer i overganger kan oppstå allerede etter 5 år. Årsaken til dette er at det er mye bevegelse i takrenner iht endring av temperatur.

#### Konsekvens/tiltak

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

Alder tilsier generelt at utskiftning må forventes. Kjøper vurderer selv når dette utføres, men overtar den naturlige risiko det medfører å vente med utskiftning.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fasade er preget av naturlig elde og slitasje. Alder på fasaden tilsier at den er i sluttfasen på forventet levetid og noe utskiftning må forventes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Fasade er i hovedsak moden for overflate behandling, men noe utskiftning av enkelte bord må kunne forventes fremover. I tillegg anbefales det å oppgradere musebånd, ventiler mm.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tg settes pga naturlig elde av konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak anses ikke nødvendig, men etterisolering anbefales.



## TG 2 Vinduer

Vinduer i treverk med 2 lags glass. Enkelte vinduer er nyere, men alder er generelt ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

En del av vinduer er i sluttfasen på forventet levetid og noe utskiftning må forventes.

Vinduer har eldre byggeskikk og ikke beslag/lufting iht dagens standard. Et vindu i kjellerstue er punktert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Normalt vedlikehold må forventes og det må kunne forventes at enkelte vinduer i 1 etasje og kjeller må skiftes i årene fremover. Det er ingen dokumentasjon på hva som er utført av arbeid på utskiftet vinduer.

## TG 2 Dører

Det er hoveddør, terrassedør, balkongdør, kjellerdør og dør til leiligheten.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Dører er i hovedsak fra byggeår og bærer preg av naturlig elde og slitasje. Dører fungerer greit på befaring, men er slitt. (Balkongdøren er skiftet)

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Alder tilsier at dører er i sluttfasen på forventet levetid og utskiftning må forventes.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue og balkong med utgang fra soverom med konstruksjon i treverk.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Terrasse og balkong er kraftig preget av naturlig elde og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

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

Alder og tilstand tilsier at terrasse og balkong er moden for utskiftning i sin helhet selv om det fungerer greit pr dags dato.



## TG 2 Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

Trapp opp til hoveddøren og ned til kjellerdøren i betong.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp i betong er preget av naturlig elde.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig pr dags dato, men normalt vedlikehold må forventes.



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og betong. Veggene har tapet og betong. Innvendige tak har himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater i boligen har varierende alder og kvalitet. I leiligheten er det blitt røykt over tid og dette påvirker overflater ut over normal elde. Deler av kjeller anses som noe grovere innredet og må ikke forveksles med dagens byggeskikk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold iht alder må kunne forventes. Leiligheten er noe mer behov for oppgradering en boligen for øvrig.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt plate mot grunn. Mellom etasjer er det bjelkelag i treverk. Takstmann undersøker skjevheter med laser og måler på listverk til vegg på grunnplan. ((ved flere etasjer er det ikke krav til målinger videre opp) Innbo eller lokale skjevhet gjør at skjevheter derfor vurderes omtrentlig, men gir en god indikasjon på boligens tilstand.

Eldre byggverk har ofte ikke dampspærre mot terreng og naturlig bakkefukt må derfor kunne forventes.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert enkelte skjevheter på 10-15mm, men dette anses som helt normalt tatt byggeår i betraktning.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tiltak anses ikke nødvendig pr dags dato. Dette er for øvrig en skjønnsvurdering kjøper selv tar.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipeløp og ovn i hver etasje, begge fremstår i normal stand, men preget av naturlig elde.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må kunne forventes oppgradering av beslag og vedovn selv om dette er i normal stand på befaring.



### TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har laminat. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er indikert fukt i øst del av kjelleren. Pga lenger tid med opphold kan det være mer enn hva som er registrert.

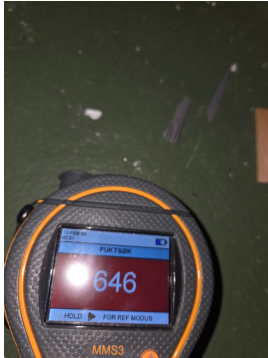
## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak haster pr dd ikke, men det må kunne forventes oppgradering av rom under terreng når drenering er utbedret.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



høy fukt indikert i gulv i enkelte områder.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjer.

### Vurdering av avvik:

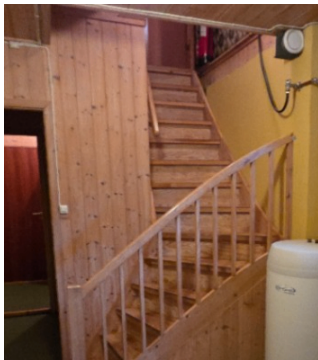
- Det er påvist andre avvik:

Trapp har naturlig elde.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak anses ikke nødvendig, men normalt vedlikehold må kunne forventes.



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er preget av naturlig elde. Det er registrert noe skader på enkelte dører, men dette er i hovedsak normalt iht alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlige bruksmerker må forventes og alder tilsier at dører er moden for oppgradering.



Dør i leilighet har taip på dørbladet

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Våtrom er innredet iht forskrifter fra 1997 eller tidligere. Rommet er i tillegg vurdert å være av en tilstand som gjør at det gis tg-3. Årsaken til dette er at rommet ikke anses som er fullverdi våtrom. Utførelse av rommet og naturlig elde gjør da at total renovering må kunne forventes. (Det er ikke fall på gulv, vinduer i våt sone mm)

Hvis rommet benyttes videre uten renovering gjøres dette for kjøperes egen risiko. Det er lagt normal kostnad for våtrom til grunn.

Bad er flislagt på vegg og gulv, takplater i himling. Innredning: servant, wc, dusj og badekar.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.

### Vurdering av avvik:

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

Våtrom bærer preg av eldre byggeskikk og holder derfor ikke dagens standard til våtrom. I tillegg har rommet en naturlig elde og slitasje. Dette medfører en naturlig risiko for fukt/ fuktskader i konstruksjon mm.

### 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.

Det er anbefalt at rommet total renoveres. Hvis våtrommet benyttes videre er det for kjøperes egen risiko. Når et våtrom renoveres anbefales det at det total renoveres og at også rør skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

## TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har ikke vært i bruk på lenger tid og dette vil påvirke målinger.

### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Alder og generell tilstand på bad tilsier at oppgradering av bad må kunne forventes. På bakgrunn av dette og manglende bruk er det ikke utført hulltaking.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Total renovering av bad må kunne forventes. (Kostnad i generell)

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## KJELLER > H:VASKEROM

## TG 3 Generell

Våtrom er innredet iht forskrifter fra 1997 eller tidligere. Rommet er i tillegg vurdert å være av en tilstand som gjør at det gis tg-3. Årsaken til dette er at rommet ikke anses som er fullverdi våtrom. Utførelse av rommet og naturlig elde gjør da at total renovering må kunne forventes. Det er registrert betydelig med fukt utslag på vegg.

Hvis rommet benyttes videre uten renovering gjøres dette for kjøperens egen risiko. Det er lagt normal kostnad for våtrom til grunn.

Betong gulv, vegger med betong og panel. Himling med panel.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.

### Vurdering av avvik:

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

Våtrom bærer preg av eldre byggeskikk og holder derfor ikke dagens standard til våtrom. I tillegg har rommet en naturlig elde og slitasje. Dette medfører en naturlig risiko for fukt/ fuktskader utvikler seg videre.

### Konsekvens/tiltak

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

Det er anbefalt at rommet total renoveres. Hvis våtrommet benyttes videre er det for kjøperens egen risiko. Når et våtrom renoveres anbefales det at det total renoveres og at også rør skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



KJELLER > H:VASKEROM

## TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er fuktskader på nedre del av vegg og registrert fukt i gulv konstruksjonen i dusj. Dette gjør at hulltaking er nødvendig da bad uansett må renoveres.

### Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Fukt er indikert i konstruksjon. Det er i tillegg skader på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Total renovering av vaskerom må kunne forventes pga tilstand.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## KJELLER > L:BAD

## TG 3 Generell

Våtrom er innredet iht forskrifter fra 1997 eller tidligere. Rommet er i tillegg vurdert å være av en tilstand som gjør at det gis tg-3. Årsaken til dette er at rommet ikke anses som er fullverdi våtrom. Utførelse av rommet og naturlig elde gjør da at total renovering må kunne forventes.

Hvis rommet benyttes videre uten renovering gjøres dette for kjøperens egen risiko. Det er lagt normal kostnad for våtrom til grunn.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.

### Vurdering av avvik:

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

Våtrom bærer preg av eldre byggeskikk og holder derfor ikke dagens standard til våtrom. I tillegg har rommet en naturlig elde og slitasje. Det er påvist fuktskader i nedre delen på vegg i dusjen.

### Konsekvens/tiltak

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

Det er anbefalt at rommet total renoveres. Hvis våtrommet benyttes videre er det for kjøperens egen risiko. Når et våtrom renoveres anbefales det at det total renoveres og at også rør skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



KJELLER > L:BAD

## ! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det allerede er påvist avvik med fukt i bad.

### Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Det er fukt skader på bad og alder tilsier at det er moden for oppgradering.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bad har passert forventet levetid og det er registrert fukt skader i overgang mellom gulv og vegg. Om fukt som for øvrig er registrert er naturlig bakkefukt eller fra dusj er usikkert. e

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

KJELLER > L:VASKEROM 2

## ! TG 3 Generell

Våtrom er innredet iht forskrifter fra 1997 eller tidligere. Rommet er i tillegg vurdert å være av en tilstand som gjør at det gis tg-3. Årsaken til dette er at rommet ikke anses som er fullverdi våtrom. Utførelse av rommet og naturlig elde gjør da at total renovering må kunne forventes.

Hvis rommet benyttes videre uten renovering gjøres dette for kjøperes egen risiko. Det er lagt normal kostnad for våtrom til grunn.

På gulv er det malt betong, vegg har malt betong og panel. Panel i himling.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.

### Vurdering av avvik:

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

Våtrom bærer preg av eldre byggeskikk og holder derfor ikke dagens standard til våtrom. I tillegg har rommet en naturlig elde og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

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

Det er anbefalt at rommet total renoveres. Hvis våtrommet benyttes videre er det for kjøperes egen risiko. Når et våtrom renoveres anbefales det at det total renoveres og at også rør skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



KJELLER > L:VASKEROM 2

## ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe mindre fukt er registrert i konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fukt som er registrert antas å være naturlig bakkefukt. Før renovering av rom anbefales derfor å utbedre utvendig drenering og fuktsikring.

## KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning er fornyet etter byggeår, men bærer preg av naturlig elde og eldre byggeskikk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkken innredning har passert 50 % av levetiden. Når det er behov for utskiftning er generelt usikkert, men alder tilsier generelt at noe vedlikehold/oppgradering må kunne. Dette skyldes normal elde og slitasje.

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## KJELLER > L:STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr. (Oppvask på disk) Innredning holder enkel standard / utleie standard.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning er preget av bruksslitasje og noe misfarging pga røyking. Det er noe skader på gulv pga katt og glipe i overgang på laminat.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold må forventes.



## KJELLER > L:STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Huset har vannrør i kobber. Rørene er i all hovedsak skjult i vegger og himling og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter. Det som er synlig fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX og kobber er 20 til 30 år.

#### Vurdering av avvik:

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

Tg pga normal elde og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ved renovering er det naturlig å skifte rør. Levetid på rør er generelt usikkert etter 20 år og kjøper overtar risikoen for plutselig svikt eller lekkasjer. Forskjellige leverandører og type kvalitet gjør generelt at levetid på rør er svært varierende uten at dette kan kommenteres.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene som er synlig er i plast. Det er relativt begrenset undersøkelses muligheter for det meste er skjult i vegger og himling. Det som er synlig fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Normal levetid for avløpsledninger er 20 til 75 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Alder tilsier generelt at svikt pga normal elde kan oppstå. Kjøper overtar da et anlegg vitende om denne naturlige risikoen. Det er durgo-ventil på kaldloft.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ved renovering vil det være naturlig å skifte ut rør. Ventilering av rør må ledes ut av boligen.



### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er noe svak ventilasjon i boligen. Dette kan skyldes at enkelte vinduer er byttet og ikke har ventil.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det anbefales genrelt at huset får ventilasjonsanlegg ved større oppgradering.

## TC 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

### Vurdering av avvik:

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

Levetid på varmepumper er generelt usikker etter 5 år. (Denne har passert garanti) Fabrikant holder normalt 5 års garanti, men etter dette er det ingen garanti for at pumpe skal fungere videre. Levetid er ofte avhengig av kvalitet og lokale forhold. I enkelte tilfeller kan varmepumper ordenes ved service hvis denne skulle stoppe.

### Konsekvens/tiltak

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

Kjøper er kjent med at det er en naturlig risiko for at varmepumpe kan plutselig og uforutsett stoppe etter passert 5 år. Årlig service på varmepumpe og rens av filter hver mnd anbefales. for øvrig.



(Rust på utvendig del)

## TC 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer (eldre type). Anlegg fremstår som ryddig og i normal god stand. Takstmann har ikke utdanning innen elektrisk og undersøkelse er derfor noe begrenset. Det er eget skap i kjeller til leietaker som har egen strømmåler.

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.  
**1975 Anlegg hadde normalt skrusikringer i 1975, men er trolig oppgradert på 80-tallet til automatsikringer.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
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?  
**Ukjent**
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? 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**

### 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?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

Nei

## Generell kommentar

Alder på anlegg tilsier at noe oppgradering anbefales selv om anlegg fremstår i normal god stand. Pga røyking i hybel er det en del misfarging av brytere mm. Boligen selges som dødsbo og det er begrenset informasjon om el anlegg og hva som er utført. Leietaker i kjeller opplyser at alt fungerer som det skal. Noe vedlikehold må generelt kunne forventes.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell / steinmasser.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

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

Dreneringen er fra 1975.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Alder på drenering tilsier at den nærmer seg forventet levetid. Selv om drenering da fungerer greit må svikt pga naturlig elde og slitasje forventes. Takstmann har generelt begrenset muligheter for å kontrollere tilstand.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det er registrert fukt i kjelleren og kalkutslag på vegg. Dette tilsier at fuktsikring ikke lenger fungerer som tiltenkt.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i blokker.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker i muren på alle fire sider av boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmur er preget av noe sprekker rundt. Murer fra 70-tallet holder generelt ikke dagens standard. Det er i tillegg registrert fukt uslag i nedre kant på muren.



Fuktuslag på mur innvendig.

### TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Mur mellom garasje og boligen, denne har noe skjevheter og er preget av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tiltak er ikke nødvendig pr dags dato, men det må kunne forventes utbedring/ oppgradering av muren.

### TG 2 Terrengforhold

Terreng heller i hovedsak vekk fra boligen, med unntak av noe mindre areal rundt terrasse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mindre terreng justering anbefales på oppsiden der.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved redrenering anbefales det justering av terreng.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er registrert tank foran boligen. Det er for øvrig ikke undersøkt nærmere.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

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

Når rør passer 25 år oppstår det generelt en naturlig risiko for svikt. Rør har generelt svært varierende levetid før slik svikt oppstår og lokale forhold kan ofte bety en stor forskjell.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kjøper overtar den naturlige risikoen det er med å ha eldre rør. Levetid varer generelt mye på rør og stedlige forhold i terreng samt kvalitet på rør vil være avgjørende for levetid uten at dette kan nærmere beskrives.

#### TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1975.

#### Vurdering av avvik:

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

Alder tilsier generelt at denne er i slutfasen på levetid.

#### Konsekvens/tiltak

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

Boligen holder generelt eldre standard og må derfor ikke forveksles med dagens.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Trapp til kjeller innvendig mangler rekkverk på 1 side.

Støttemur til hage mangler rekkverk på 1 side.

Det er ikke snøfanger montert over.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Behov for rekkverk bør vurderes ut fra bruk av eiendom/boligen.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**

1981

**Standard**

**Vedlikehold**

**Kommentar**

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

213 m<sup>2</sup>/213 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Entré, Trapperom, 2 Gang, Stue, Kjøkken, 2 Bad, 4 Soverom, 2 Vaskerom, 4 Bod, Stue/kjøkken, Garasje

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 49 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Kr 390 000

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

3 200 000

## Konklusjon markedsverdi

3 200 000

## Markedsvurdering

Kvalvågvegen 447, 5550 Sveio

Eiendommen i Kvalvågvegen 447, 5550 Sveio, er en enebolig med hybeldel, opprinnelig oppført i 1975. Verdivurderingen er utført på bakgrunn av befarings, tilgjengelige opplysninger, samt en samlet vurdering av eiendommens beliggenhet, bygningens standard og generelle markedsforhold på vurderingstidspunktet.

Eiendommen ligger i et etablert og landlig boligområde i Sveio kommune, preget av spredt boligbebyggelse og gode sol forhold. Området har relativ nærhet til natur- og friluftsområder, og vurderes som attraktivt for boligformål. Avstand til servicetilbud, skole, barnehage og kommunikasjonsmuligheter er hensyntatt i verdivurderingen og ligger ca 5 min kjøring unna.

Boligen er oppført som en enebolig over 2etasjer, med en separat hybeldel. Planløsningen fremstår som funksjonell og tilpasset både hovedbolig og utleiedel. Hybelen gir eiendommen et tillegg i bruksverdi gjennom utleie, noe som er tillagt vekt i fastsettelsen av markedsverdien.

Bygningens standard vurderes i hovedsak ut fra opprinnelig byggeår, senere vedlikehold og noe oppgraderinger. Det må påregnes at enkelte bygningsdeler kan ha behov for oppgradering eller vedlikehold i tråd med alder og normal slitasje for tilsvarende boliger fra samme periode. Dette er reflektert i verdivurderingen.

Tomten vurderes som egnet for boligformål, med normal utnyttelse og tilfredsstillende adkomstforhold. Utearealene har bruksmessig verdi som normalt forventet for eneboliger i området.

Markedsverdien er fastsatt på bakgrunn av omsetning av sammenlignbare eneboliger i Sveio og nærliggende områder, justert for eiendommens beliggenhet, alder, standard og hybelløsning. Markedsverdi defineres som den pris eiendommen mest sannsynlig vil oppnå ved frivillig salg etter normal markedsføring, mellom uavhengige parter.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter (Estimert)	Kr.	19 800
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 900 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	490 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>380 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>390 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

<b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>390 000</b>
--------------------------------------------------------------------------	------------	----------------

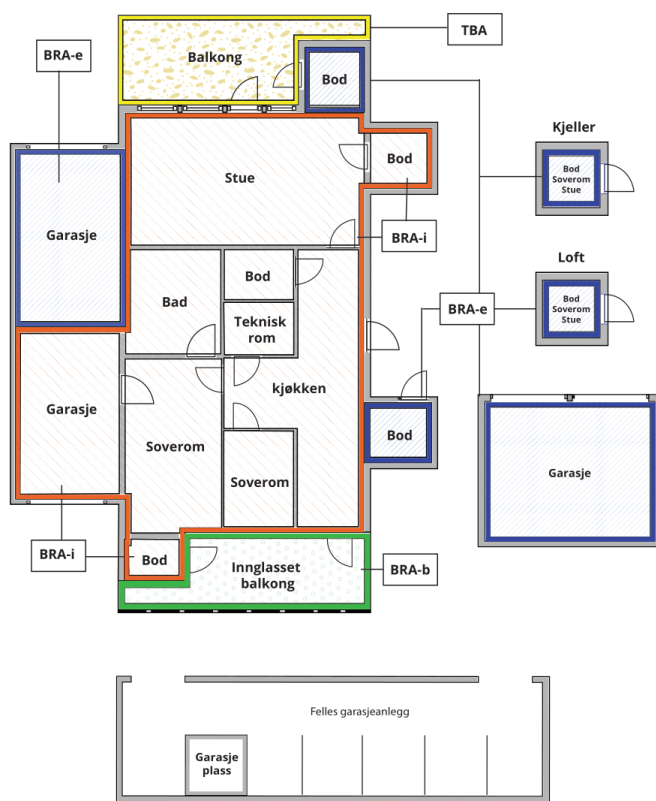
# Arealer, byggetegninger og brannceller

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.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinn deling

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

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

## Hva er bruksareal?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	122			122	
Kjeller	91			91	
<b>SUM</b>	<b>213</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>213</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, trapperom, gang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	H:vaskerom, h:bod, h:bod 2, :bod 3, l:entré, l:bod 4, l:gang, l:stue/kjøkken, l:soverom, l:bad, l:vaskerom 2	Garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er avvik iht påbygg

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		49		49	
<b>SUM</b>		<b>49</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>49</b>				

## Romfordeling

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	197	26
Garasje	0	49

### Kommentar

Enebolig

Garasje

Garasje har loft, men dette er ikke målbart areal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Fredrik Alsaker	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4612 SVEIO	91	32		0	2474.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kvalvågvegen 447

### Hjemmelshaver

Hinderlid Jostein Magnus (dødsbo)

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser ca 5 min kjøring fra Sveio Sentrum.

### Adkomstvei

Privat Veg.

### Tilknytning vann

Offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Ukjent, må undersøkes nærmere.

### Regulering

Det er ikke kontrollert hva område er regulert for. Dette fremgår normalt av prospekt. Men nettsider som f eks: <https://kommunekart.com/> kan benyttes.

### Om tomten

Eiendommen er pent opparbeidet med hage, prydbusker med mer og er normalt holdt iht alder. Grenser og grensemerker er ikke kontrollert under befaring. Dette skyldes at slike merker ofte er fraværende eller skjult av vegetasjon. Kjøper anbefales derfor å kontrollere målebrev for å verifisere at faktiske forhold samsvarer med opplysninger i målebrevet. Dersom eiendommen ikke er elektronisk oppmålt, overtar kjøper risikoen for eventuelle avvik i eiendoms grensene.

### Tinglyste/andre forhold

Grunnbok / heftelser er ikke kontrollert. Dette innhentes normalt av eiendomsmegler/selger og er en del av prospektet. Hvis det er ønskelig å kontrollere grunnbok kan <https://seeiendom.kartverket.no/> sjekkes. (innlogging med bank-id) Det kontrollerer ikke juridiske forhold med eiendommen, men tekniske forhold. F eks vurderes et soverom iht krav, men det undersøkes ikke om det er søkt og godkjent. Kjøper må derfor alltid sette seg inn i tegninger, skjøte og grunnbok. Hvis noe er uklart bør dette avklares før kjøpet gjennomføres.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	
2	07.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

# Forutsetninger

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

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

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

• **Normal slitasjegrad:** forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i

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

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

## PERSONVERN

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

### EGNE FORUTSETNINGER !!!

Rapporten er lest gjennom og godkjent før bruk av kunde. Kunden har derfor gitt tilbakemelding på rapporten før den er tatt i bruk. Det må generelt forventes at utført arbeid før eiers tid eller arbeid / hendelser som har skjedd langt tilbake i tid er glemt eller lite relevant pr dags dato. I enkelte tilfeller har det vært 2 eiere og hvis det er gjenlevende partner kan denne ha redusert kunnskaper om hva som er utført. I enkelte tilfeller er salg dødsbo, offentlig skifte eller tvangssalg. Selger har da normalt lite kjennskaper til bolig.

Det er viktig å bemerke at bygningskontrollør ikke sjekker alle overflater for skader mm. Undersøkelser er i hovedsak begrenset til forskrift om Tryggere Bolighandel. Bygget kan derfor ha avvik som det ikke er krav til å kontrollere. I enkelte tilfeller er det gitt noe tillegg opplysninger, men undertegnede kan ikke holdes for avvik selv om dette kun er delvis undersøkt.

Det flyttes ikke på innbo på andre rom enn våtrom. Det er laget hull i vegg mot våtrom eller/og vegg under terreng. Dette hullet er på 73mm og det er målt med fuktmåler. Takstmann har satt på hvitdeksel som skjuler hullet. Dette er et deksel som enkelt kan fjernes hvis det ønskes å sjekke etter fukt ved senere anledning.

Iht. SINTEF Byggforsk er normal levetid for de fleste elementer i et bygg 20-40 år. Våtrom har normal levetid på 10-20 år. Dette gjelder i utgangspunktet alle bygningsdeler med unntak av bærende konstruksjon. I praksis betyr dette at elementer kan gis tg 1 pga normal god stand, men plutselig svikt pga normal elde kan oppstå uten at dette kommenteres i denne rapport. Et hvert hus eldre enn 20 år må derfor forvente plutselig svikt i enkelte elementer. Dette er generelt en naturlig risiko som kommer med å kjøpe brukt. Denne rapporten må generelt ikke forveksles med tidligere tilstandsrapporter som er utarbeidet før 1.1.2022.

Manglende dokumentasjon / u-fagmessig arbeid. Omtrent 2 av 3 bygg har fått utført arbeid som enten er udokumentert eller på dugnad. En av de mest vanlige grunnene til reklamasjon er at det er oppdaget at arbeid ikke er fagmessig utført. Hvis det er utført arbeid og det ikke er dokumentert at arbeid er fagmessig må det legges til grunn en naturlig risiko for at det er feil eller mangler ved utført arbeid. Kjøper bør derfor alltid undersøke hvem som har utført arbeid etter boligen er oppført. Alle bad uten

# Forutsetninger

dokumentasjon har en naturlig risiko for at total renovering er nødvendig og det kan legges til grunn Tg 2.