# Tilstandsrapport

MYHRE TAKST & BYGG AS

Enebolig

Versland 50, 4387 BJERKREIM

BJERKREIM kommune

gnr. 76, bnr. 19

**Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 219 m²**



**Befaringsdato:** 15.04.2025 **Rapportdato:** 05.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22447-1019 **Referansenummer:** QY1116

**Foretak:** Myhre Takst & Bygg AS **Takstingeniør:** Katrine Bakke Myhre **Vår ref:** Hjemmelshaver og Preben Egeland

MYHRE TAKST & BYGG AS BMTF

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.

# Myhre Takst & Bygg AS

Om Myhre Takst & Bygg AS

Myhre Takst & Bygg ble stiftet av Katrine Bakke Myhre.
Myhre Takst & Bygg AS driver med taksering i fast eiendom samt andre tjenester som bistand ved overtakelse/ferdigbefaring, areal målinger.

Med lang erfaring og solid byggfaglig kompetanse gir Katrine Bakke Myhre deg den gode hjelpen og de grundige rapportene du trenger.
Katrine Bakke Myhre gir deg råd om hvordan du løser din sak på en god måte.
Myhre Takst & Bygg AS tar oppdrag i Lister, men også hele Agder og Rogaland.



**Rapportansvarlig**

Katrine Bakke Myhre
Uavhengig Takstingeniør
katrine@myhretakst.com
411 00 907

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

### 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.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### 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

Enebolig fra 1977, deler av boligen er renovert i senere tid.
Boligen har god planløsning og ligger landlig til.

Det er påpekt enkelte merknader som fremkommer i rapporten. Ved vurdering av ulike bygningsdeler er alder, sammen med utførelse,
slitasje og normal levetid grunnleggende for hvilken tilstandsgrad som blir satt. Med de enkelte TG må man regne med påkostninger.

For øvrig må hele rapporten leses i sin helhet

**Enebolig - Byggeår: 1977**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein fra 2013.
Undertak av sutaks plater.
Taket er besiktiget kun fra bakkenivå, grunnet fare for fall.
Vindski av tre.
Murt pipe med beslag , nyere luftelyrer.
Ingen sikring for snølaster/is fra tak er montert.
Stigetrinn for feier montert.
Takrenner og nedløp i plast.
Det er trekledning og bindingsverk.
Det ble observert sprekker i listverk og grønske på enkelte kledning/listverk.
Takstoler av tre.
Malte trevinduer med 2 lags glass av varierende alder.
Ytterdør av eldre årgang, balkongdører av nyere årgang.
Terrasse av utført tre.
Utvendig støpt trapp og trapp av tre.

INNVENDIG Gå til side

Boligen er utført med : Gulv: Parkett, laminat, belegg. Vegger: Malte plater og baderomspanel. Himling: malte plater.
Etasjeskille av tre.
Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling eller at boligen har radonsperre. Tg 2 settes grunnet det ikke foreligger dokumentasjon på dette.
Murt pipe.
Boligen er utstyrt med 1 vedovn, 2 feieluker i kjeller.
Det foreligger tilsynsrapport, med avvik på øvre brennplate må byttes.
Rom under terreng er utført med: Vegger: malte plater og baderomspanel. Gulv: Laminat og belegg.
Det er foretatt hulltaking i bod i underetasjen med utslag på fukt.
Malt tretrapp.
Fyllingsdører, lakkerte og malte i underetasje.
Teknisk rom.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 etg:
Baderommet er rehabilitert i senere tid av ufaglært.
Baderom utført med fliser på vegg og malte plater i tak.
Baderommet ble rehabilitert i 2012 av ufaglært.
Baderommet har flisebelagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er ikke tilstrekkelig i forhold til dagens krav.
Gulvet har fliser på gulv med smøremembran.
Synlig membran i sluk.

Bad utstyrt med : 2 vasker, dusj, badekar og innebygget sisterne.
Det er montert mekanisk vifte på badet.
Det er luftespalte under dør.
Hulltaking er foretatt t tilstøtende rom som er soverom. Det var ingen unormale forhold på befarings dagen.

Bad kjeller.
Baderommet er rehabilitert i 2012.
Baderom utført med baderomsplater/venylbelegg på vegg og malte plater i tak.
Det er foretatt fuktmålinger, ingen fukt utslag på befaringsdagen.
Ingen tegn til sopp og råteskader.
Gulvet er utført med våtromsbelegg
Venylbelegg er klemt med klemring i sluk.
Bad utført med : Vask, dusjhjørne og innebygget sisterne.
Det er luftespalte under dør.
Det er foretatt målinger i vegg teknisk rom til bad uten unormale forhold.

Gang med sluk
Rommet er rehabilitert i 2012.
Gang med sluk utført med baderomsplater på vegg og malte plater i tak
Gulvet er utført med våtromsbelegg.
Det er tilstrekkelig oppbrett på våtromsbelegget.
Venylbelegg er klemt med klemring i sluk.
Gang med sluk utstyrt med vask.
Naturlig ventilasjon.
Hulltaking er foretatt t tilstøtende rom som er kontor. Det var ingen unormale forhold på befarings dagen.

Vaskerom
Vaskerommet er rehabilitert i 2012.
Vaskerom utført med baderomsplater på vegg og malte plater i tak.
Gulvet er utført med våtromsbelegg.
Gulvet er tekket med venylbelegg fra 2012.
Venylbelegg er klemt med klemring i sluk.
Vaskerom utført med :
Opplegg for vaskemaskin.
Det er montert mekanisk vifte vaskerommet.
Det er luftespalte under dør.
Det er foretatt målinger i vegg teknisk rom til vaskerom uten unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken innredning har slitasje og skader som bør forventes ut fra byggeår.
Kjøkken med profilerte fronter med benkeplate i laminat.
Kjøkken er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, komfyr, mikro.
Kjøkken med sokkel.
Det registreres at det mangle måndtak på+ enkelte skap.
Det er ikke fuget mellom skvettplater og benkeplate.
Kjøkken er fuktkontrollert uten unormale verdier på befaringsdaegn.
Kjøkken ventilator med avtrekk.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er tilfredsstillende avtrekk på ventilatoren.

SPESIALROM Gå til side

Toalett utstyrt/utført med:
Vegger: Malte plater.
Gulv: venylbelegg.
Himling: Malte plater.
Vask og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av plast (rør i rør).
Vannledninger er besiktiget i teknisk rom.
Rør i rør systemer har en forventet levetid på 25-75 år.
Avløpsrør av plast.
Varmepumpe ukjent årgang.
Det er naturlig ventilasjon i boligen med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
Boligen har ventiler i vindu, det anbefales å montere flere ventiler i boligen.
Varmtvannstank lokalisert teknisk rom.
Sikringsskap med automatsikringer. Lokalisert i gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggerunn.
Det er ikke observert dreneringsplast rundt boligen.
Det er ikke fuktsikring mot grunn. Dette kan ses i sammenheng med fuktmålinger i bolig.
Det er synlige murer, det observeres noe sprekker i puss på befarings dagen.
Fundamenter er ikke undersøkt da det kreves inngrep på overflaten inne i bolig.
Det er septiktank på eiendommen.
Vann hentes i fra privat brønn av nabo, som er privat avtalt.
Det er ikke dokumentasjon på septiktanken.
Det er lovpålagt tømming av septiktanken. .
Tilfredsstillende fall på terreng.

## Arealer Gå til side

## 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 foreligger godkjente tegninger som ikke samsvarer med dagens bruk.

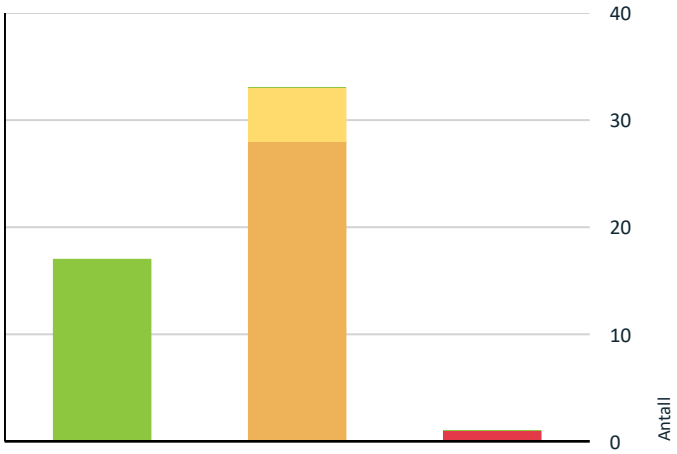
**Garasje**

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger ferdigattest.

# Sammendrag av boligens tilstand

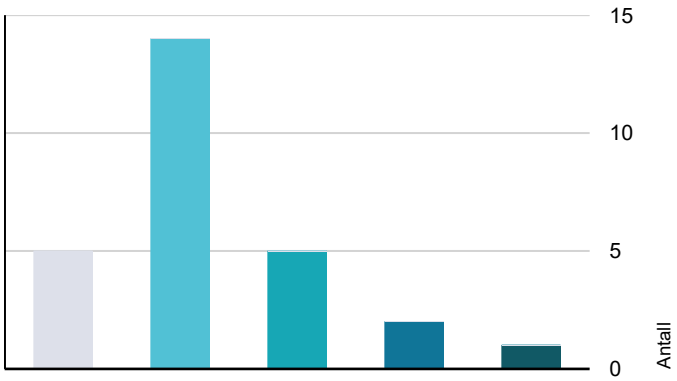
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

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 |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Dører | Gå til side |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| Innvendig > Overflater | Gå til side |
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| Innvendig > Radon | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| Innvendig > Andre innvendige forhold | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| Tomteforhold > Septiktank | Gå til side |
| Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


| | | |
|---|---|---|
| | **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| | **Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| | **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| | **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| | **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| | **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| | **Våtrom > Kjeller > Gang med sluk > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| | **Våtrom > Kjeller > Gang med sluk > Ventilasjon** | Gå til side |
| | **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| | **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

| | | |
|---|---|---|
| | **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| | **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| | **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| | **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| | **Våtrom > Kjeller > Gang med sluk > Overflater Gulv** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1977

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med takstein fra 2013.

Undertak av sutaks plater.

Taket er besiktiget kun fra bakkenivå, grunnet fare for fall.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har takstein en forventet levetid på 30-60 år.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Kontaktperson





### TG 1 Nedløp og beslag

Vindski av tre.

Murt pipe med beslag , nyere luftelyrer.

Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatte for mindre lekkasjer/fukt.

Ingen sikring for snølaster/is fra tak er montert.

Stigetrinn for feier montert.

Takrenner og nedløp i plast.

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har vindskier en forventet levetid på 15-25 år.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har Snøfangere,taksikringsutstyr og takstige en forventet levetid på 20-40 år

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har Murte piper/skorsteiner over tak, uten puss en forventet levetid på 20-40 år

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har Takrenner/nedløp i plast en forventet levetid på 20-30 år

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Kontaktperson



### TG 2 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

Det er trekledning og bindingsverk.

Det registreres luftespalte og musebond i underkant av kledning.

Det ble observert sprekker i listverk og grønske på enkelte kledning/listverk.

Selve veggkonstruksjonen og etasjeskillere ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befarings dagen.

Trekledning har en forventet levetid på 40-60 år

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler 700.320 har bindingsverk en forventet levetid på 40-80 år.

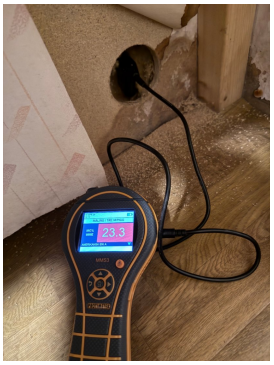
**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er observert fuktskade i yttervegg, bod i kjeller. Dette må undersøkes nærmere.







Fuktmåling fra bod i kjeller.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takstoler av tre.

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler 700.320 har bindingsverk en forventet levetid på 40-80 år.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

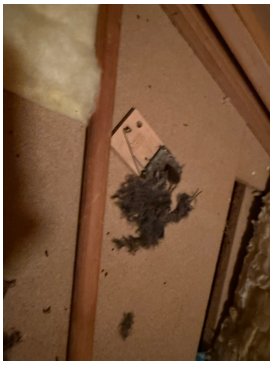
**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Gammel fuktskade ved pipe



# Tilstandsrapport



Skadedyr.

## TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags glass av varierende alder.

Det er utført funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det registreres tilfredsstillende lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene, ikke avdekket punkterte vindusglass.

Det registreres at enkelte vinduer er slitte og bør byttes.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler ha vinduer en forventet levetid på 20-60 år.

**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.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**





## TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill. Ingen avvik på befaringsdagen.

Ytterdør av eldre årgang, balkongdører av nyere årgang.

Det observeres sprekk i sideglasset til ytterdøren.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har ytterdører en forventet levetid på 20-60 år.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ytterdøren må byttes da det er sprekke i glasset og den har oppnådd sin forventet levetid.

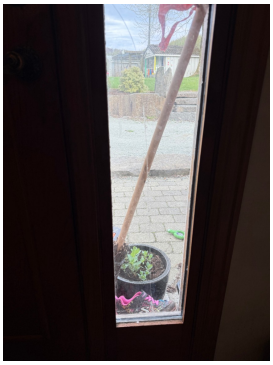
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**







# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av utført tre.

Rekkverk målt til 67 og 90 cm er noen lavt i forhold til dagens krav som er 100 cm.

Det observeres grønske og noe slitt maling på rekkverk.

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler 700.320 har Bindingsverk en forventet levetid på 40-80 år

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Kontaktperson

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverks høyde opp til dagens forskriftskrav. Det er behov for vedlikehold på rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**







## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig støpt trapp og trapp av tre.

Rekkverk målt til 65 og 75 cm er noen lavt i forhold til dagens krav som er 90 cm.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

Boligen er utført med :

Gulv: Parkett, laminat, belegg.

Vegger: Malte plater og baderomspanel.

Himling: malte plater.

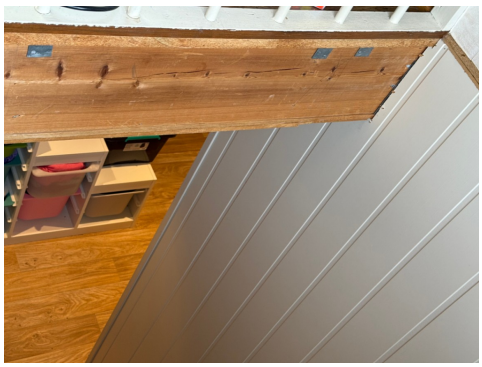
Skader og riss kan forekomme, normal bruks slitasje.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
Manglende belistning enkelte plasser.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
Listearbeid bør gjøres.







## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av tre.

Ingen unormale avvik ved kontrollmålinger.

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler 700.320 har Bindingsverk en forventet levetid på 40-80 år.

**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.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.


målt kjøkken


målt kjøkken

## TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling eller at boligen har radonsperre. Tg 2 settes grunnet det ikke foreligger dokumentasjon på dette.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Murt pipe.

Boligen er utstyrt med 1 vedovn, 2 feieluker i kjeller.

Det foreligger tilsynsrapport, med avvik på øvre brennplate må byttes.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet og pipe er kun inspisert fra bakkenivå. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler 700.320 har murte piper en forventet levetid på 20-40 år.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Øvre brennplate i ovn må byttes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng er utført med:

Vegger: malte plater og baderomspanel.
gulv: Laminat og belegg.

Det er foretatt hulltaking i bod i underetasjen med utslag på fukt.

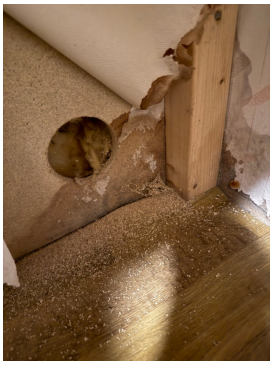
**Vurdering av avvik:**
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

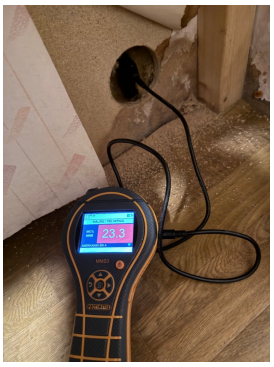
I påfort yttervegg i bod og gulv i bod.

**Konsekvens/tiltak**
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Fukt i yttervegger under terreng har ofte en sammenheng med drenering. Det må kartlegges hvor stort skadeomfanget er for å sette et pris estimat.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**









## TG 2 Innvendige trapper

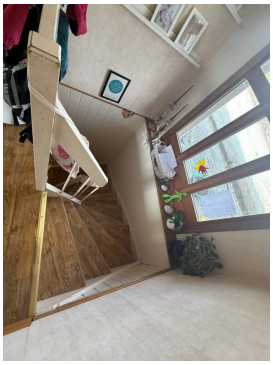
Malt tretrapp.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport







## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Baderommet er rehabilitert i senere tid av ufaglært.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeider på badet.

Ved vurdering av badet er det tatt utgangspunkt i dagens forskrift som er tek 17.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Innvendige dører

Fyllingsdører, lakkerte og malte i underetasje.



#### TG 2 Andre innvendige forhold

Teknisk rom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Skadedyr i teknisk rom.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er observert skadedyr i teknisk rom. Det må foretas undersøkelser hvor skadedyrene kommer inn.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Baderom utført med fliser på vegg og malte plater i tak.

Baderommet ble rehabilitert i 2012 av ufaglært.

Det er foretatt fuktmålinger, ingen fukt utslag på befaringsdagen. Ingen tegn til sopp og råteskader.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har keramiske fliser en forventet levetid på 10-30 år.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fuger.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Silikonfuger i dusjsone er ujevn og det er påvist svertesopp i enkelte fuger. Badet er utført av ufaglært.

Det må legges nye silikonfuger i dusjsone.

Fliene er 13 år gamle og oppnådd sin forventet levetid, det må tas en vurdering om fliser bør skiftes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Baderommet har flisebelagt gulv med elektriske varmekabler.

Baderommet ble rehabilitert i 2012.

Fall mot sluk er ikke tilstrekkelig i forhold til dagens krav.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har keramiske fliser en forventet levetid på 10-30 år.

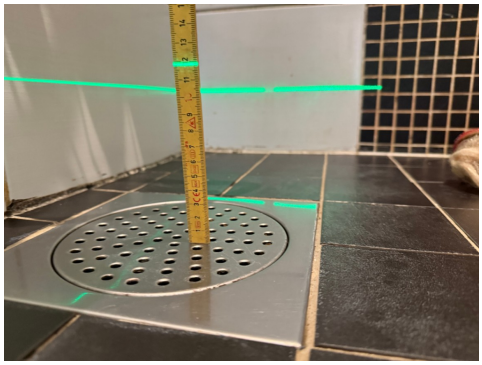
**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring

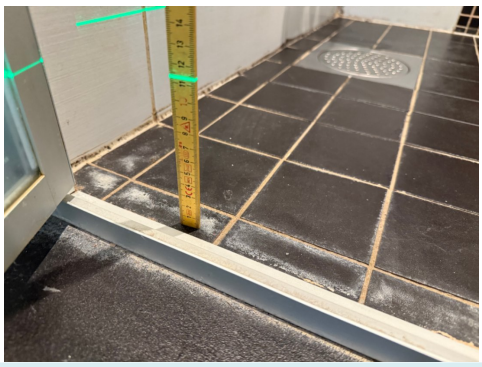
**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør foretas en utbedring av fallforhold.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





1 ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har fliser på gulv med smøremembran.

Synlig membran i sluk.

Membran har en forventet levetid på 20-25 år.

I følge NBI : Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger har sluk av plast en forventet levetid på 25-75 år.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Ikke vurdert sluk og membran er ikke utført av fagkyndige.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er en sluk under badekaret som ikke er vurdert grunnet begrenset tilgang.

Membraner er ikke utført av fagkyndige. Dette må undersøkes nærmere.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



1 ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Bad utført med :

2 vasker, dusj, badekar og innebygget sisterne.

Det er ikke inspeksjons mulighet til sisternen, sisternen har ikke spalte for lekkasjevann.

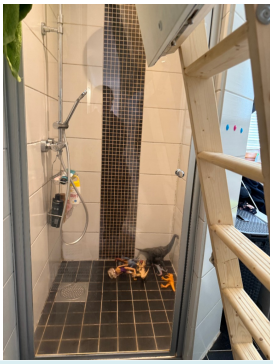
Skader og riss kan forekomme, normal bruksslitasje.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.





1 ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Det er montert mekanisk vifte på badet. Anbefaler å la den stå på i 30 min etter dusj.

Det er luftespalte under dør.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring





1 ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt t tilstøtende rom som er soverom. Det var ingen unormale forhold på befarings dagen.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring



KJELLER > BAD

## Generell

Baderommet er rehabilitert i 2012.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeider på badet.

Ved vurdering av badet er det tatt utgangspunkt i dagens forskrift som er tek 17.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring

# Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Baderom utført med baderomsplater/venylbelegg på vegg og malte plater i tak.

Baderommet ble rehabilitert i 2012.

Manglende fuger i underkant av baderomsplater.

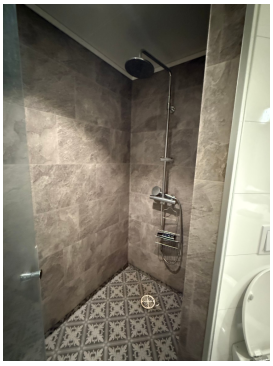
Det er foretatt fuktmålinger, ingen fukt utslag på befaringsdagen. Ingen tegn til sopp og råteskader.
Fibo trespo baderomspanel har en forventet levetid på 15 år.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
Manglede fuger i underkant av baderomsplater.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
Plater må fuges.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**





KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er utført med våtromsbelegg.

Det er tilstrekkelig oppbrett på våtromsbelegget.

Det er ikke tilfredsstillende fall i dusjsone i forhold til dagens krav.

Det er tilfredsstillende høydeforskjell på sluk og terskel.

Terskel er ikke 25 mm høy.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har våtromsbelegg en forventet levetid på 10-30 år.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring

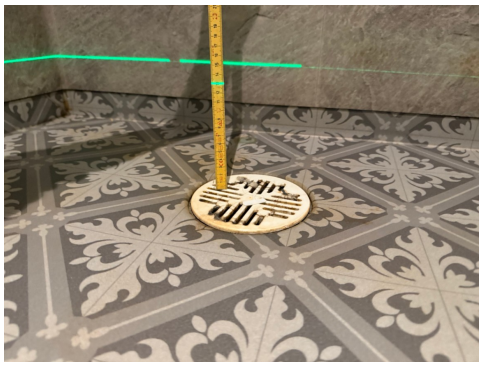
**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
Terskel er for lav.

Fall i dusjsone er ikke tilfredsstillende.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
Det må tas en vurdering om fall i dusjsone bør utbedres.

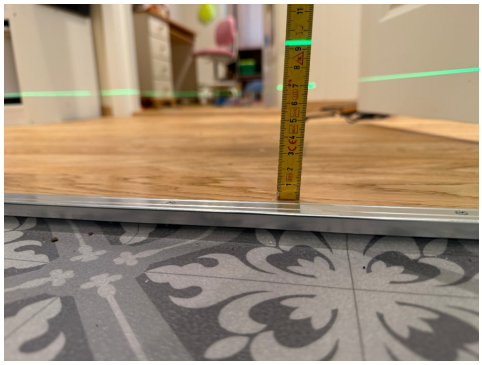
Terskal skal minimum være 25 mm høy. Denne bør høynes.

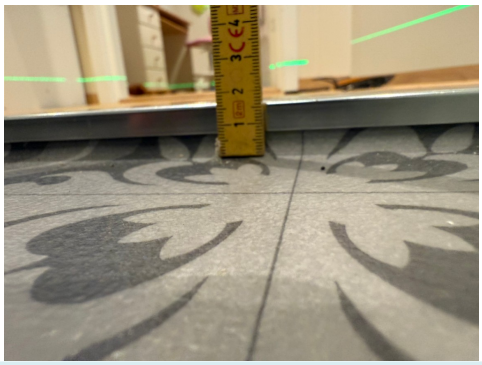
**Kostnadsestimat: Under 10 000**





# Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet er tekket med venylbelegg fra 2012.

Venylbelegg er klemt med klemring i sluk.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har venylbelegg en forventet levetid på 15-35 år.

I følge NBI : Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger har sluk av plast en forventet levetid på 25-75 år.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring



KJELLER > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad utført med :

Vask, dusjhjørne og innebygget sisterne.

Det er ikke inspeksjons mulighet til sisternen, sisternen har ikke spalte for lekkasjevann.

Skader og riss kan forekomme, normal bruksslitasje.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



KJELLER > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Det er luftespalte under dør.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



KJELLER > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Det er foretatt målinger i vegg teknisk rom til bad uten unormale forhold.



KJELLER > GANG MED SLUK

### Generell

Rommet er rehabilitert i 2012.

Rommet er utført etter tek 10.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeider på rommet.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > GANG MED SLUK

### TG 2 Overflater vegger og himling

Gang med sluk utført med baderomsplater på vegg og malte plater i tak.

Rommet ble rehabilitert i 2012.

Det er foretatt fuktmålinger, ingen fukt utslag på befaringsdagen. Ingen tegn til sopp og råteskader.

Fibo trespo baderomspanel har en forventet levetid på 15 år.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Manglende sokkellist på baderomsplater.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det var ikke krav til sokkellist ved montering av platene. Det anbefaler å montere sokkellist for å beskytte underkant av plater.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



KJELLER > GANG MED SLUK

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er utført med våtromsbelegg.

Det er tilstrekkelig oppbrett på våtromsbelegget.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i forhold til dagens krav.

Det er tilfredsstillende høydeforskjell på sluk og terskel.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har våtromsbelegg en forventet levetid på 10-30 år.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Fall til sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det bør tas en vurdering om fall må utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



KJELLER > GANG MED SLUK

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Gulvet er tekket med venylbelegg fra 2012.

Venylbelegg er klemt med klemring i sluk.

Det anbefales å holde sluk med oppsyn, og fukte sluk jevnlig for å unngå at den tørker ut.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har venylbelegg en forventet levetid på 15-35 år.

I følge NBI : Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger har sluk av plast en forventet levetid på 25-75 år.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > GANG MED SLUK

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Gang med sluk utstyrt med vask.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > GANG MED SLUK

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig ventilasjon.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

KJELLER > GANG MED SLUK

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt t tilstøtende rom som er kontor. Det var ingen unormale forhold på befarings dagen.



KJELLER > VASKEROM

**Generell**

Vaskerommet er rehabilitert i 2012.

Vaskerommet er utført etter tek 10.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeider på vaskerommet.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Vaskerom utført med baderomsplater på vegg og malte plater i tak.

Vaskerommet ble rehabilitert i 2012.

Det er foretatt fuktmålinger, ingen fukt utslag på befaringsdagen. Ingen tegn til sopp og råteskader.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har keramiske fliser en forventet levetid på 10-30 år.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Manglede sokkellist.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke montert sokkellist i underkant av baderomsplater. Det var ikke et krav om det ved oppføring. Det anbefales å montere sokkellist.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er utført med våtromsbelegg.

Det er tilstrekkelig oppbrett på våtromsbelegget.

Det er ikke tilfredsstillende fall i dusjsonen.

Det er tilfredsstillende høydeforskjell på sluk og terskel.

Terskel er ikke 25 mm høy.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har våtromsbelegg en forventet levetid på 10-30 år.

# Tilstandsrapport

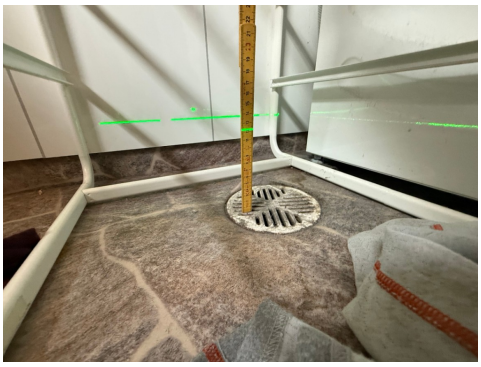
**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Andre tiltak:

Terskel bør høynes.

Fall til sluk er ikke tilfredsstillende i forhold til dagens krav, det må tas en vurdering og fall må utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**





KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet er tekket med venylbelegg fra 2012.

Venylbelegg er klemt med klemring i sluk.

Det anbefales å holde sluk med oppsyn, og fukte sluk jevnlig for å unngå at den tørker ut.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har venylbelegg en forventet levetid på 15-35 år.

I følge NBI : Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger har sluk av plast en forventet levetid på 25-75 år.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring



KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom utført med :

Opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring



KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

Det er montert mekanisk vifte på vaskerommet. Anbefaler å la den stå på i 30 min etter dusj.

Det er luftespalte under dør.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Egenerklæring



# Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt målinger i vegg teknisk rom til vaskerom uten unormale forhold.



## KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken innredning har slitasje og skader som bør forventes ut fra byggeår.

Kjøkken med profilerte fronter med benkeplate i laminat.

Kjøkken er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, komfyr, mikro.

Kjøkken med sokkel.

Det registreres at det mangle måndtak på+ enkelte skap.

Det er ikke fuget mellom skvettplater og benkeplate.

Kjøkken er fuktkontrollert uten unormale verdier på befaringsdaegn.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Manglede håndtak.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør monteres håndtak på enkelte skap.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**





1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator med avtrekk.

Det er tilfredsstillende avtrekk på ventilatoren.



## SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

Toalett utstyrt/utført med:

Vegger: Malte plater.
Gulv: venylbelegg.
Himling: Malte plater.

Vask og toalett.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**





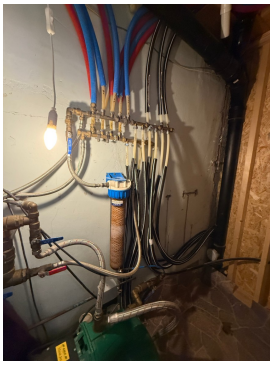
## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør i rør).

Vannledninger er besiktiget i teknisk rom.

Rør i rør systemer har en forventet levetid på 25-75 år.



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

I følge NBI : Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler av avløpsledninger av plast : forventet levetid 25-75 år.

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Boligen har ventiler i vindu, det anbefales å montere flere ventiler i boligen.

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

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 1 Varmesentral

Varmepumpe av ukjent alder. Varmepumpen er ikke fuksjonstestet på befaringsdagen.

Varmepumpen må ha ytterliggere undersøkelse for å vurdere alder.

Forventet levetid på varmepumpe er 10-15 år.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank lokalisert teknisk rom.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 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.*

*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.*

Sikringsskap med automatsikringer. Lokalisert i gang. Solcelle anlegg.

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.
   **2020 Anlegger ble totalt rehabilitert i 2020 i følge eier.**

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

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?
   **Ja Det var el kontroll i 2020 med avvik på anlegget. Avvik er utbedret.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

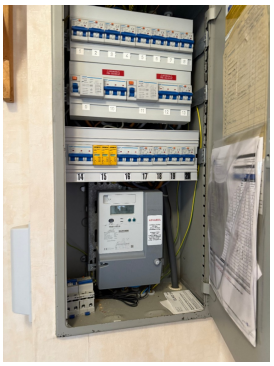
På befarings dagen var det ikke påvist synlige svimerker på tilkoblinger på varmtvannsbereder, hvitevarer eller andre plasser i boligen.

Det foreligger tilsynsrapport fra DLE med avvik fra 2020. Avvik er utbedret.

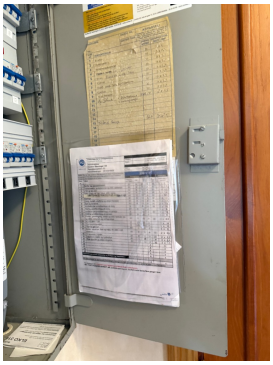
Anlegget er drevet av solseller.

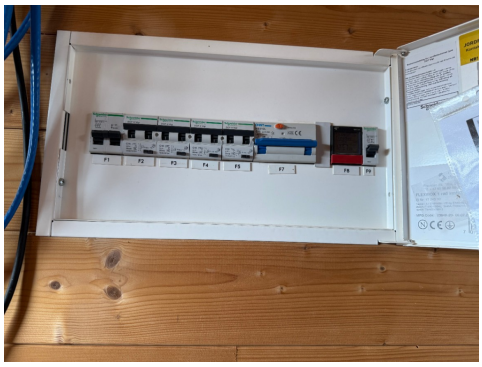
Viser til hjemmelshavers egenerklæring om opplysninger om el anlegg.

På det generelle anbefales det ved avhending av bolig å få det elektriske anlegget sjekket av en autorisert elektriker.



# Tilstandsrapport





## TG 1 Branntekniske forhold

*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.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Ukjent**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Ukjent**

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent byggerunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Det er ikke observert dreneringsplast rundt boligen.

Det er ikke fuktsikring mot grunn. Dette kan ses i sammenheng med fuktmålinger i bolig.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har drenering en forventet levetid på 20-60 år.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjøres lokale tiltak.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er synlige murer, det observeres noe sprekker i puss på befarings dagen.

Fundamenter er ikke undersøkt da det kreves inngrep på overflaten inne i bolig.

På befarings dagen var ikke observert forhold som kunne tilsi vesentlige svikt i grunn og fundamenter.

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler blad 700.320 har: betongvegg eller murvegg av blokker forventet levetid på 20-60 år.

**Vurdering av avvik:**
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er septiktank på eiendommen.

Vann hentes i fra privat brønn av nabo, som er privat avtalt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vann fra brønn nabo.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er kunn privat avtale med nabo om tilknytning til brønnvann, dette må undersøkes nærmere.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Septiktank

Det er ikke dokumentasjon på septiktanken.

Det er lovpålagt tømming av septiktanken.

Septiktabnk har en forventet levetid på 25-30 år.

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

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



## TG 1 Andre tomteforhold

Tilfredsstillende fall.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

**Byggeår**
2016

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Garasje bygget i 2016. Ingen avvik på kledning eller takkonstruksjonen. Elektrisk port, ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Ved fuktmålinger ble det avdekket fukt i gulvet. Det er lufting og musebond rundt garasjen. Grunnmur/gulv er støpt, mindre stedvis riss på gulv. Garasje er enklere vurdert og beskrevet og må ikke regnes som en fullverdig tilstandsrapport. Det kan være bygningsmessige avvik som ikke er beskrevet.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

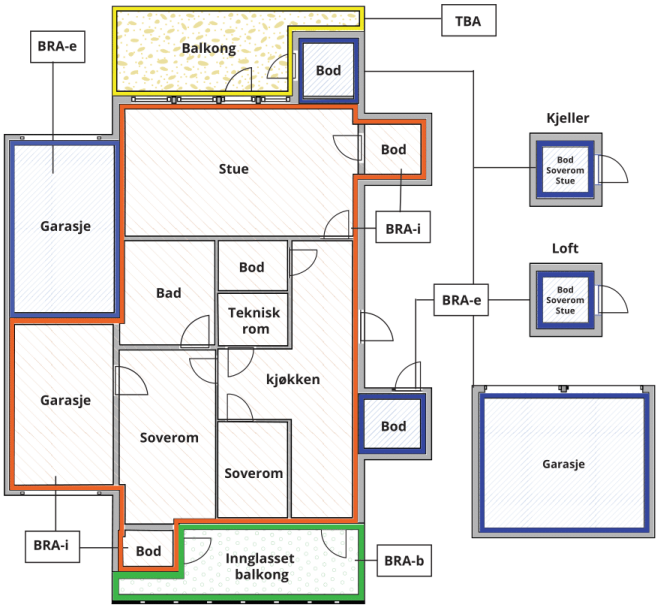
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 Etasje | 120 | | | 120 | |
| Kjeller | 99 | 11 | | 110 | |
| **SUM** | **219** | **11** | | | |
| **SUM BRA** | **230** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | Bad, Stue, Soverom, Gang, Lekerom, Kjøkken, Gang 2, Toalettrom | | |
| Kjeller | Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Teknisk rom, Kontor, Gang med sluk, Gang, Vaskerom | Utestue | |

**Kommentar**

Arealavvik kan forekomme.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Det foreligger godkjente tegninger som ikke samsvarer med dagens bruk.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Elektrisk arbeid.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 45 | | 45 | |
| **SUM** | | **45** | | | |
| **SUM BRA** | **45** | | | | |

Romfordeling

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

**Kommentar**

Arealavvik kan forekomme.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger ferdigattest.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:*

Myhre Takst & Bygg AS
Nonåsen 24
4436 GYLAND

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 15.4.2025 | Katrine Bakke Myhre | Takstingeniør |
| | Børge Helland | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1114 BJERKREIM | 76 | 19 | | 0 | 1737.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Versland 50

**Hjemmelshaver**
Gjedrem Tollef

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**
Boligen ligger landlig til i Bjerkreim.

**Adkomstvei**
Gruset vei opp mot boligen.

**Tilknytning vann**
Det opplyses om at vannledninger er koblet til naboen sin brønn.

**Tilknytning avløp**
Septiktank.

**Regulering**
Regulert område.

**Om tomten**
Opparbeidet tomt.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 3 250 000 | 2024 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Feierapport | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tilsynsrapport DLE | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 05.05.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•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 tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren 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.

# Forutsetninger

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 godkjennelse 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.

BYGGMESTER: En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger. Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring. Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

UAVHENGIG TAKSTMANN Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

NIVÅ AV ANALYSEN: Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger. Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER: Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk. Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre

# Forutsetninger

brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift. Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3 Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER: Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK: Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte. Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

**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