

Tilstandsrapport



Enebolig



Sandvikvegen 31, 5593 SKÅNEVIK



ETNE kommune



gnr. 149, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 349 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 12.05.2025

Oppdragsnr.: 22284-1243

Referansenummer: OW1882

Foretak: BYGGTEK NORGE AS

Takstingenør: Anders Molland

Vår ref:



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.

Byggtek Norge AS

Takst og byggtekniske tjenester.

Rapportansvarlig har blant annet følgende kompetanse.

Tømrersvenn

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Mange års kompetanse fra praktiske bygningsarbeider.

Kompetanse fra blant annet prosjektering, prosjektutvikling og prosjektledelse innen rehab og nybygg.

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering, verditaksering og skade/reklamasjonstakst.

Tidligere daglig leder innenfor norsk boligkjedesystem med fokus på salg, prosjektering og utvikling av eneboliger og leilighetsbygg.



Rapportansvarlig

A photograph of a handwritten signature in blue ink on a light-colored background.

Anders Molland

Uavhengig Takstingeniør

anders@byggtek-norge.no

973 39 822



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 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 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Denne beskrivelsen gjelder kun bolighuset som er vurdert.

Påpeker at rapporten vurderer byggt tekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser.

Boligen er over murer oppført i bindingsverk i tre teknet med liggende bordkledning.
Det er saltakskonstruksjon av taksperrer i tre, taket er utvendig teknet med betongstein.
Dette er en bolig over ett plan.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje og elde, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder.
Det registreres ikke vesentlige avvik ved befaring som krever umiddelbare tiltak.
Som følge av alder må noe ekstra vedlikehold forventes i tiden fremover, dette er normalt når boliger overstiger 20år.
Boligen fremstår overordnet i god tilstand.
Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.
Basert på alder og visuelle observasjoner gis TG1, taktekkning fremstår i ok tilstand.
Nedløp og beslager i plast fra byggeår.
Skorstein har utvendig pipebeslag.
Beslager tilknyttet sløyser på tak av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon opplagret på yttervegger og limtretrager i møne.
Boligen har kaldt ventilt loft.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har lakkert hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er malt ytterdør for vaskerom.
Det er utvendig trapper ved inngangsparti, disse er av betong og er teknet med flis, eier opplyser at skifer nylig har blitt utbedret da flere av disse var løse, opplyser også at arbeidene ikke er helt ferdigstilt på nåværende tidspunkt.
Utenfor balkongdør er det liten støpt plate med flis.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og Strie.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Overflater beskrives ikke detaljert, kjøper må selv besikte og vurdere innvendige overflater.
Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn, tilsyn ble gjennomført vinteren 2024.
Eier opplyser i egenerklæring at plater i peisinnsats skal byttes,

påpeker at denne rapport ikke vurderer innvendige forhold for ildsted og pipe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse, alder og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres, kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Sluk under dusj er ikke kontrollert ved befaring da kabinettet må tas bort for å få tilgang til dette, sluk under badekar er begrenset kontrollert som følge av noe begrenset adkomst.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod mot badekar.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse, alder og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres, kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da aktuelt område ligger mot bad, det er utført flere overflatemålinger, det avdekkes ikke indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet fremstår i ok bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

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

Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer, løsningen samsvarer med typisk utførelse når boligen ble oppført.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg fra byggeår opplyser eier.

Boligen har ok rømningsforhold.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyser at det er byggegrunn av fjell. fylling med stein/pukk over over fjell.

Dreneringen er fra 2000, takvann ledes til terreng.

Boligens utførelse med ringmur og støpt plate over terreng gjør at drenering anses av sekundær betydning for boligens utvendig fuksikring mot terreng.

Bygningen har betonggrunnmur, underliggende fundamentering er ukjent.

TG1 er satt med basis i alder og enkelte besiktigelser ved befaring.

Boligen ligger ikke i et område med forhøyet risiko for flom eller skred.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er privat grunnboret brønn.

Tilstandsgrad er satt med basis i alder og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 2000.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger i dag kun midlertidig bruksløyve for boligen, løyve bør besiktes av kjøper da det foreligger krav om tiltak for at ferdigattest skal kunne utstedes.

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Naust

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

At det ikke foreligger tegninger betyr ikke at disse ikke eksisterer, megler vil normalt fremskaffe slike dokumenter.

Uthus

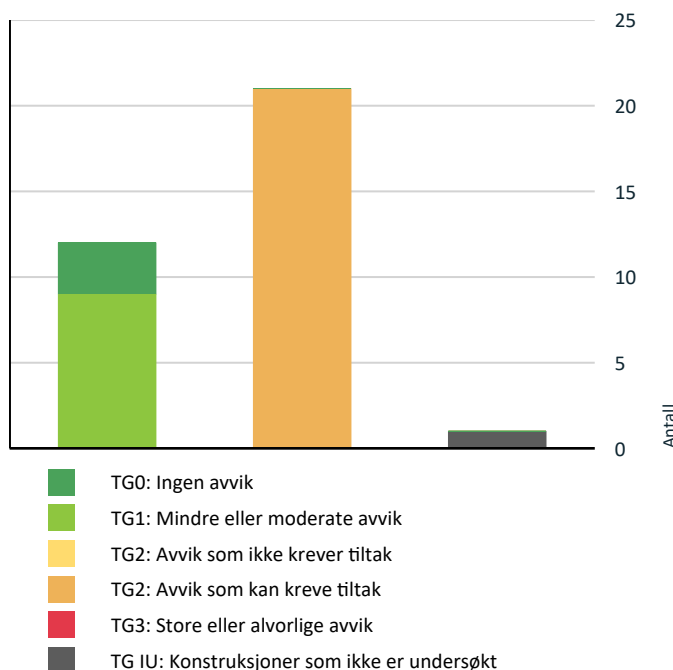
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Uthus 2

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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 > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

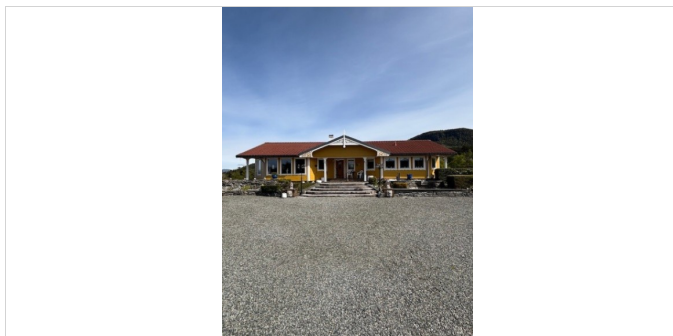


Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2000

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er ok vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Basert på alder og visuelle observasjoner gis TG1, taktekking fremstår i ok tilstand.



! TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslager i plast fra byggeår.
Skorstein har utvendig pipebeslag.
Beslager tilknyttet sløyser på tak av metall.

Vurdering av avvik:

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

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.



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning fremstår i ok tilstand og med normalt elde, som følge av alder må behov for noe økt vedlikehold forventes, dette anses normalt. Kledningen fremstår tilnærmet helt uten luftspalte i nedre kant for enkelte partier av denne, kun bakside av boligen fremstår med tilfredsstillende etablert lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utbedring av spalte for luftåpning for kledning bør forventes for deler av yttervegger, ved å sikre bedre lufting vil en unngå unødig forkortet levetid for kledningen, samt bedre uttørking av kledningen og bakenforliggende sjikt, dette er forholdsvis enkelt og utbedre da det er etablert luftesjikt, det er bare enkelte partier som er helt eller delvis blokkert.



Deler av boligen har ingen, eller svært begrenset åpning for luftesjikt i nedre kant av kledning.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon opplagret på yttervegger og limtredrager i møne. Boligen har kaldt ventilert loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Anbefaler og få kontrollert behov for understøttelse av mønedrager på loft, vurdert mot dimensjon for bæringen fremstår spenn svært langt, det kan være behov for å sette inn en ekstra søyle, dette bør kontrolleres.

Boligen har kaldt ventilert loft, det er ikke bekreftet spalte i utvendige kasser for lufting, kledning har også tilnærmet helt blokkert luftespalte i nedre kant for del av denne, noe som ytterligere bidrar til begrenset ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved kaldt ventilert loft er det viktig at loftsrommet er godt ventilert, da det ikke er etablert spalte ved takutstikk kan denne være noe begrenset, ekstra kontroll og noe utbedring av luftesjikt anbefales.

Det bør forventes behov for å etablere 1 eller 2 ekstra søylepunkter for limtredrageren i møne på loft, dette er mitt inntrykk ved befaring, det er ikke gjort kontroll av dimensjonering for limtredrager og takkonstruksjon.

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligens vinduer har passert over 50% av forventet levetid, fremstår i ok tilstand vurdert mot alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når vinduer har passert 50% av forventet levetid må en forvente behov for ekstra vedlikehold, og at avvik vil kunne oppstå, overordnet har vinduer ok tilstand alder hensyntatt, enkelte vinduer har noe større elde, tilstand og behov for tiltak må vurderes fortløpende, spesielt glasslister, og deler av utvendig belistning er utsatte punkter der noe ekstra elde registreres ved enkelte vinduer.



! TG 2 Dører

Bygningen har lakkert hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er malt ytterdør for vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har nå passert over 50% av forventet levetid, noe elde og begrenset gjenstående levetid må forventes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når dører har passert over 50 % av forventet levetid må en forvente behov for ekstra vedlikehold, og at avvik vil kunne oppstå, overordnet har ytterdører ok tilstand alder hensyntatt, behov for økt vedlikehold må forventes.



Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige trapper

Det er utvendig trapper ved inngangsparti, disse er av betong og er tekket med flis, eier opplyser at skifer nylig har blitt utbedret da flere av disse var løse, opplyser også at arbeidene ikke er helt ferdigstilt på nåværende tidspunkt. Utenfor balkongdør er det liten støpt plate med flis.

Vurdering av avvik:

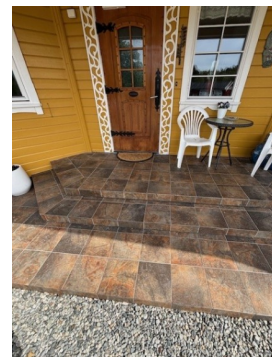
- Det er avvik:

Det registreres flere fliser med bom/hulrom i begge trapper. Plate ved balkongdør har større avvik for fugemasse, samt flere delvis løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utbedring av enkelte fliser for trapper må forventes.
Behov for utbedringer tilknyttet plate ved balkongdør bør forventes.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflater beskrives ikke detaljert, kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har passert 20 års alder, fremstår i normal og forventet tilstand.

Laminat i gang har noe avvik i skjøter der disse nå ikke er helt lukkede.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som følge av alder må noe bruksslitasje, elde, hakk og småskader forventes, dette anses normalt vurdert mot alder, kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn, tilsyn ble gjennomført vinteren 2024.

Eier opplyser i egenerklæring at plater i peisinnsats skal byttes, påpeker at denne rapport ikke vurderer innvendige forhold for ildsted og pipe.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse, alder og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres, kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu står ganske høyt opp på vegg, noe begrenset mulighet for påvirkning fra vann ved dagens løsning.
Baderomsplater er av eldre system og bør som følge av alder anses til å ha noe begrenset tetthet, disse bør derfor ikke fast settes for direkte vannpåkjenning over lenger tid, anbefaler og være spesielt oppmerksom på område ved badekar.
Plater på vegg har kant over gulvbelegg, denne er ikke forseglet, dersom overgangen utsettes for fukt over tid vil platen kunne svulle/trekke fukt i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Veggflater er i slutten av forventet levetid som tettesjikt tilknyttet våtsoner, ekstra overvåket bruk anbefales, spesielt bruk av badekaret bør overvåkes noe ekstra, det anbefales og forsegle ender av baderomsplater mot gulv med silikon.



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Fallforhold lokalt ved sluk er ikke tilfredsstillende kontrollert som følge av begrenset tilgang, gulvet har noe fall og motfall, løsningen utenfor slukets sone fremstår ok vurdert mot gjeldende krav da rommet ble etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Da rommet ble etablert var det ikke krav til at lekkasjevann skulle kunne ledes til sluk, kun krav til fall tilknyttet sluk og installasjoners nedslagsfelt for vann, løsning i dag med kabinett og badekar som leder vann direkte til sluk anses tilfredsstillende, våtrommet fungerer med dette avviket da rommet har vinylbelegg samt at det er bekreftet god flomkant ved dør.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

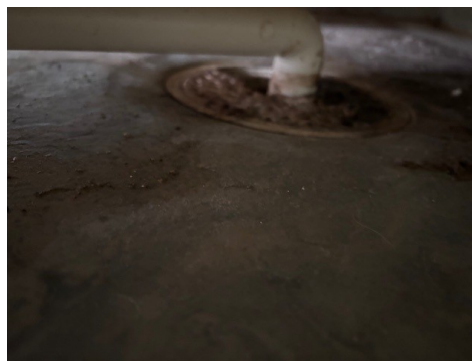
Sluk under dusj er ikke kontrollert ved befaring da kabinettet må tas bort for å få tilgang til dette, sluk under badekar er begrenset kontrollert som følge av noe begrenset adkomst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod mot badekar.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse, alder og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres, kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggflater har passert over 50% av forventet levetid, baderomsplater som tettesjikt i våtsone er av eldre system, noe overvåket bruk av servant og vann anbefales da produktet må anses til å ha noe begreset egenskap til å håndtere fukt i nedre kant av platen og i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens løsning, noe ekstra overvåket bruk anbefales som følge av alder for tettesjikt.



ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Laveste punkt på gulv for rommet er ved ytterdør og ikke ved sluk, fallforhold ved sluk tilfredsstillende ikke gjeldende forskrift, rommet har godt etablert flomkant.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Tiltak:

Som følge av dagens bruk og godt etablert flomkant, kan en si at rommet fungerer med dette avviket, det anses ikke risiko for at bruks eller lekkasjevann kan ledes til tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da aktuelt område ligger mot bad, det er utført flere overflatemålinger, det avdekkes ikke indikasjoner på fukt.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet fremstår i ok bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet er over 25 år gammelt, noe ekstra bruksslitasje og elde må forventes.

Benkeplate over oppvaskmaskin bør dampbeskyttes, begynner og få noe fuktskade.

Deksel under oppvaskmaskin er løst og bøyd inn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fremstår i ok bruksmessig tilstand, kjøkkenet kan fortsatt ha god gjenstående levetid men noe ekstra vedlikehold bør forventes.

Dampbeskyttelse bør etableres ved oppvaskmaskin slik at gjenstående levetid for benkeplate ikke unødig forkortes.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

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

Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres noe rust i fordelerskap, kan komme av drypp men dette registreres ikke ved befaring, kan også være som følge av noe kondensdrypp i skapet over mange år.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstand i fordelerskap noe ekstra, det registreres ikke indikasjoner på drypp/lekkasje ved befaring.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

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 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer, løsningen samsvarer med typisk utførelse når boligen ble oppført.

! TG 2 Varmt vannstank

Varmt vannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk tilkobling for bereder samsvarer med krav da denne ble montert.

! TG 2 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.

Elektrisk anlegg fra byggeår opplyser eier.

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.
2000
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser at alle elektriske arbeider er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Samsvarserklæring foreligger ikke ved utarbeidelse av rapporten, for å kunne gi TG1/TG0 må denne fremlegges.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg. Eier opplyser at det har vært tilsyn to ganger i boligens levetid, usikker når forrige ble utført, det var ingen merknader ved tilsyn opplyser eier.

TG 0 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.

Boligen har ok rømningsforhold.

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

Nei

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

Nei

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

Eier opplyser at det er byggegrunn av fjell. fylling med stein/pukk over over fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2000, takvann ledes til terreng. Boligens utførelse med ringmur og støpt plate over terreng gjør at drenering anses av sekundær betydning for boligens utvendig fuktsikring mot terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, underliggende fundamentering er ukjent.

TG1 er satt med basis i alder og enkelte besiktigelser ved befarings.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger ikke i et område med forhøyet risiko for flom eller skred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er privat grunnboret brønn. Tilstandsgrad er satt med basis i alder og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler og få dokumentert kvalitet for drikkevann.

TG 2 Septiktank

Tilstandsrapport

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 2000.

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.

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Bolig

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget er ikke besiktiget

Vedlikehold

Dette bygget må anses som et renoveringsobjekt.

Beskrivelse

På eiendommen er det et bolighus, alder er ukjent, bygget er eldre.

Dette bygget er ikke besiktiget, oppmålt eller vurdert ved befaring, dette er viktig at kjøper er oppmerksom på da dette gjør at en selv må påse grundige undersøkelser av objektet, eller eventuelt søke bistand for slike undersøkelser.

Denne boligen er svært gammel og må anses som et renoveringsobjekt, det er av denne årsak ikke bestilt tilstandsrapport for bygget, påpeker at for et renoveringsobjekt må det forventes store behov for utbedringer og utskiftinger, hvilke behov for tiltak som må utføres kan ikke tilfredsstillende vurderes uten større destruktive inngrep.

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



Naust



Anvendelse

Naust

Byggeår

Kommentar

Standard

Enkel standard, uinredet naust med loft.

Vedlikehold

Bygget er ikke tilstandsvurdert ved befaring.

Beskrivelse

På eiendom med GBNR 149/48 er det et naust, alder er ukjent, eier opplyser at eiendommen skal selges sammen med eiendom for bolighuset, naustet er derfor enkelt besikket og oppmålt ved befaring.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ved befaring, dette er viktig at kjøper er oppmerksom på da dette gjør at enn selv må påse grundige undersøkelser av objektet, eller eventuelt søke bistand for slike undersøkelser.

Det anbefales og øke rekkverkshøyde på balkong da dette i dag er svært lavt.

Det registreres noe spor av fuktnnslag ved innvendige dører på loft.

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



241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo



Anvendelse

Ikke oppgitt

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ukjent

Standard

Bygget er ikke besiktiget

Vedlikehold

Bygget er ikke besiktiget

Beskrivelse

Dette bygget er ikke besiktiget, oppmålt eller vurdert ved befaring, dette er viktig at kjøper er oppmerksom på da dette gjør at en selv må påse grundige undersøkelser av objektet, eller eventuelt søke bistand for slike undersøkelser.

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



Garasje



Anvendelse

Garasje/verksted

Byggeår

2006

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard, da vurdert som garasje.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dette bygget er ikke tilstandsvurdert ved befaring, dette er viktig at kjøper er oppmerksom på enn selv må påse grundige undersøkelser av objektet, eller eventuelt søke bistand for slike undersøkelser. Overordnet fremstår bygget nyere og i god tilstand.

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



Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget er ikke besiktiget

Vedlikehold

Bygget er ikke besiktiget

Beskrivelse

Dette bygget er ikke besiktiget, oppmålt eller vurdert ved befaring, dette er viktig at kjøper er oppmerksom på da enn selv må påse grundige undersøkelser av objektet, eller eventuelt søke bistand for slike undersøkelser.

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



Uthus 2



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget er ikke besiktiget

Vedlikehold

Bygget er ikke besiktiget

Beskrivelse

Dette bygget er ikke besiktiget, oppmålt eller vurdert ved befaring, dette er viktig at kjøper er oppmerksom på da enn selv må påse grundige undersøkelser av objektet, eller eventuelt søke bistand for slike undersøkelser.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

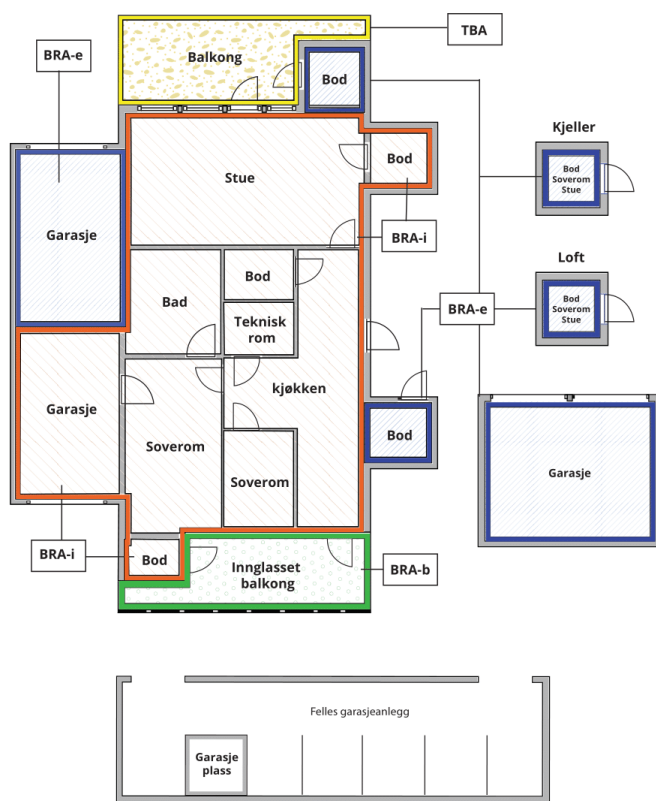
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	181			181	
SUM	181				
SUM BRA	181				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, Stue, Bibliotek, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bod 2, Bad, Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger i dag kun midlertidig bruksløyve for boligen, løyve bør besiktiges av kjøper da det foreligger krav om tiltak for at ferdigattest skal kunne utstedes.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Enebolig

Romfordeling

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

Kommentar

Denne boligen er ikke besiktiget eller oppmålt.

Lovlighet



Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Naust

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		55		55			55
Loft		51		51		3	54
SUM		106				3	109
SUM BRA	106						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust	
Loft		Loftsrom i naust	

Kommentar

Dette bygget ligger på eiendom med GBNR 149/48, medtatt i denne rapport da eier opplyser at eiendommene skal selges samlet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo

Romfordeling

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

Kommentar

Bygget er ikke besiktiget eller oppmålt ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		62		62	
SUM		62			
SUM BRA	62				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: At det ikke foreligger tegninger betyr ikke at disse ikke eksisterer, megler vil normalt fremskaffe slike dokumenter.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Romfordeling

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

Kommentar

Bygget er ikke besiktiget eller oppmålt ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Uthus 2

Romfordeling

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

Kommentar

Bygget er ikke besiktiget eller oppmålt ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	157	24
Enebolig	0	0
Naust	0	106
241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	0	0
Garasje	0	62
Uthus	0	0
Uthus 2	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Anders Molland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4611 ETNE	149	48		0	8727.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandvikvegen 31

Hjemmelshaver

Aakra Knut Arne, Aakra Marion-Alexandra Bendig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i landlige omgivelser på Nedre Sandvik i Skånevik i Etne kommune.

Adkomstvei

Adkomst via privat vei til privat parkering/tun.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen var tidligere en gardseiendom, tomt med flere bygninger er nå skilt ut fra tidligere gardseiendom.

Større tomt som innehar flere bygninger, eiendommen grenser til landbruksarealer.

Tinglyste/andre forhold

Megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans for eiendommen.

Det foreligger i dag kun midlertidig bruksløyve for boligen, løyve bør besiktiges av kjøper da det foreligger krav om tiltak for at ferdigattest skal kunne utstedes.

Eier opplyser at eiendommen 149/48 skal selges i sammen med denne eiendom, naustet plassert på denne er oppmålt, og medtas derfor som bruksareal.

Det er flere bygninger på eiendommen, det er kun utarbeidet tilstandsrapport for hovedbolig, det er utført arealmåling av enebolig, garasje og naust, øvrig bebyggelse er ikke besiktiget eller vurdert som del av denne rapport.

Andre merknader

Alle beskrivelser og oppsummeringer i denne rapport angår bolighuset som er vurdert som del av denne rapport, øvrige bygg er beskrevet for seg selv i rapporten.

Det er registrert 2 uthus med eternitt plater på tak, produktet inneholder asbest, dette er noe kjøper bør være oppmerksom på.

I midlertidig bruksløyve står det at bortledning av takvann til lukka røyrsystem må gjennomføres før ferdigattest kan utstedes, det bør avklares hva godkjenningsmyndighet legger i dette kravet, da løsninger kan være forskjellige og ha ulike kostnadsrammer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
312 500	2000	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

Forutsetninger

- 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](#)

Det er oppholdsvær ved befaring. Påpeker at eiendommen inneholder flere bygg som ikke er vurdert ved befaring, ihht bestilling anses disse ikke som del av denne rapport, kjøper må selv påse og få utført tilfredsstillende undersøkelser tilknyttet disse byggene, eventuelt søke bistand for vurdering av disse. Enkelte punkter i rapporten vurderes mot dagens forskrifter selv om det kan ha vært andre forskriftskrav da disse ble utført. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold.