Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Herdlevegen 479, 5315 HERDLA
ASKØY kommune
gnr. 42,42, bnr. 251,252, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 21.10.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2679 **PropCloud ref nr:** DE2116

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ben-Terje Myhre **Vår ref:** Kristoffer Bjerk Hansen

Medlem av NITO

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Takst sin evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring som leder og eier av et tømrerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Ben-Terje Myhre

Uavhengig Takstingeniør

btm@bjerk-takst.no

995 35 544

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Fritidsbolig over to plan.
Vestvendt altan på 9,8 m² med utgang fra soverom.
Østvendt altan på 8,3 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Tilhørende naust på 34,3 m² (eget bruksnummer).

mrk:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 2006 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Referansenivå fukt:
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100 % anses å være vått.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27% anses å være meget fuktig.
Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

Fritidsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med betongtakstein.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp i plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Takkonstruksjon:
Saltak.
Konstruksjon av taksperrer i tre.
Koffertloft med tilgang fra loftsluke på soverom.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.

Dører:
Hoveddør: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Altandører: Malte dørblad med felt av isolerglass.

Altaner:
Vestvendt altan på 9,8 m² med utgang fra soverom.
Østvendt altan på 8,3 m² med utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Rom 1.etg:
- Stue: Keramiske fliser på gulv,
  malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 2.etg:
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger
  og panel i himling.
- Sov: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger
  og panel i himling.

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

Rom under terreng:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Delvis utforede vegger i 1.etg, dette anses som risikokonstruksjon.

Innvendig trapp:
Furutrapp.

Innvendige dører:
Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etg:
Areal: 6,2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

Vaskerom:
Areal: 3,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

Bad 2.etg:
Areal: 5,0 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett og opplegg for dusj.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og panel i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

Beskrivelse av eiendommen

- Stekeovn
- Platetopp
- Kjøleskap
- Fryseskap

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i fordelerskap på vaskerom.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk avtrekk på våtrom.
Friskluftsventiler i øvrige oppholdsrom.

Varmepumpe:
Varmepumpe i trapp.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på vaskerom.
Volum: 145 liter. Produsert: 2011.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap på vaskerom.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 5 stk.
10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme i hele 1.etg. samt bad 2.etg.
- Varmepumpe i trapp.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarsler og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Grunnmuren ligger delvis mot tilfyllte masser.
Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur/fundamenter av betong.

Utvendig vann- og avløpsrør:
Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type.
Privat vann- og avløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Mrk:
Bygningstegninger forelå ikke på befaringstidspunktet og er mottatt i etterkant. Tegningene er etter beste evne sammenholdt med observasjoner fra befaringen.

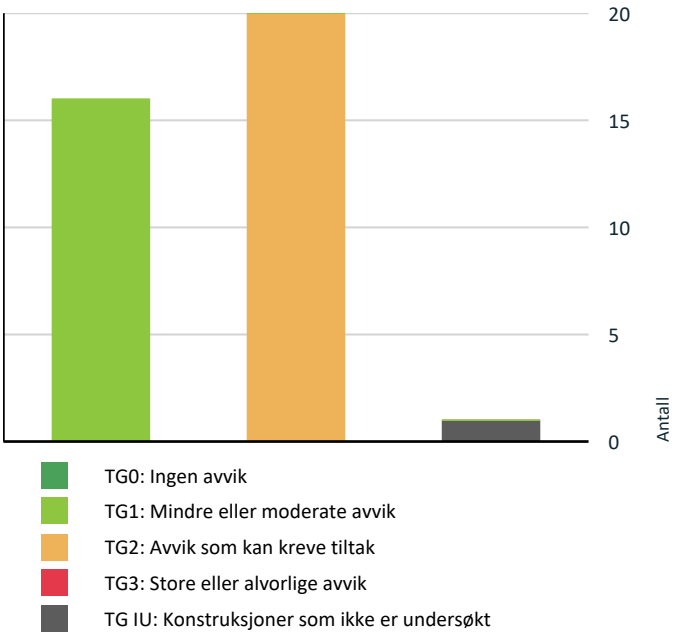
Ettersom tegningsgrunnlaget ikke var tilgjengelig under befaringen, har den bygningssakkyndige ikke hatt anledning til å foreta en samtidig fysisk kontroll av boligen mot tegningene. Det kan derfor forekomme avvik mellom tegninger og dagens utførelse/bruk som ikke er fanget opp eller omtalt i rapporten. Interessenter anbefales derfor å undersøke nærmere om om dagens situasjon og bruk samsvarer med foreliggende godkjenninger.

Tegningene er mottatt fra megler. Undertegnede har ikke verifisert tegningenes opprinnelse, og forutsetter at det er de som ble benyttet i relevant byggesøknad/melding.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

mrk. fellesdeler:
Tilstand på fellesdeler er ikke fullstendig gjennomgått. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder, ev. ombyggingsår. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og evt. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** — Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** — Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** — Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2.etg. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > 2.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

HMS: Gå til side
Rekkverket på altaner er for lavt i forhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

HMS:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonnivået i boligen er dermed ukjent, og en eventuell helserisiko kan ikke utelukkes. Iht. radonkart ligger eiendommen på «høy radon aktsomhetsgrad». Det anbefales at det gjennomføres radonmåling (langtidsmåling over vinterhalvåret), og at radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser verdier over tiltaksgrensen.

HMS:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet iht. tidligere forskrift, men tilfredsstiller ikke gjeldene forskrift. Varmtvannsberedere som er tilkoblet stikkontakter kan ofte svi seg, noe som er brannfarlig. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

HMS:
Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

HMS:
Naustet har eget bruksnummer og fremstår som en egen enhet. Skillevegg mellom naust og rorbu fremstår som den opprinnelige ytterveggen til rorbuen. Det er ikke mottatt brannprosjektering for rorbu og naust, og det kan derfor ikke fastslås om det er tilstrekkelig brannmotstand mellom enhetene. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere, eventuelt innhente dokumentasjon på prosjektering og utførelse.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Opplyst fra eier.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Bygget har normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Utvendig fasade	Malt bolig og naust.
2025	Vindu/dører	Skiftet vindu og terrassedør mot vest (2.etg.) i 2025/26). Utført av Berland Byggservice og Gjellsvik tømrerservice.
2026	Innvendige overflater	Nytt gulv i 2.etg. Malt overflater begge etasjer.
		Ovennevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taksperrer er tekket med betongtakstein.

Siden taket kun er observert fra takfot/bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Tekkingens vanntette sjikt er eldre enn 18 år. Når mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt, foreligger usikker fremtidig funksjon og økt risiko for skader. Ut fra alderen kan skader oppstå uten forvarsel. Tilstanden bør overvåkes.

• Taktekkingen er noe mosegrodd. Mose holder på fukt og hindrer fri vannavrenning, noe som kan gi fuktoppbygging og fremskyndet nedbrytning av tekkingen. Det anbefales rengjøring av tekkingen, for eksempel med børste eller egnet mosefjerner, samt etablering av rutinemessig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner og nedløp i plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler nedløp på et lite strekk på baksiden av boligen. Manglende nedløp kan føre til økt fuktbelastning mot konstruksjonen, med risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningskonstruksjonen. Det anbefales å montere nedløp på alle takrenner.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak.
Konstruksjon av taksperrer i tre.
Koffertloft med tilgang fra loftsluke på soverom.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg og loft. Det anbefales å innhente dokumentasjon på oppbygging dersom dette er mulig.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist noe slitasje i overflater på enkelte karmer. Skadene gir redusert beskyttelse mot fukt, med risiko for fukt-/råteutvikling og forkortet levetid dersom de ikke utbedres. Det anbefales vedlikehold/overflatebehandling av berørte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Hoveddør: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Altandører: Malte dørblad med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe slitasje i overflater på altandør mot øst. Skadene gir redusert beskyttelse mot fukt, med risiko for fukt-/råteutvikling og forkortet levetid dersom de ikke utbedres. Det anbefales vedlikehold/overflatebehandling av berørte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Vestvendt altan på 9,8 m² med utgang fra soverom.
Altanen er belagt med terrassebord.
Rekkverk av PVC.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 0,9 meter,
bør ikke være undrer 1,0 meter.

Østvendt altan på 8,3 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Altanen er belagt med terrassebord.
Rekkverk av glass og rustfritt stål.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 0,9 meter,
bør ikke være undrer 1,0 meter.

Vurdering av avvik:
• Overflater er værslitt. Slitt overflatebehandling vil gi redusert levetid. Vedlikehold anbefales.

• HMS:
Rekkverket på altaner er for lavt i forhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter eller setninger, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse
Rom 1.etg:
- Stue: Keramiske fliser på gulv,
  malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 2.etg:
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger
  og panel i himling.
- Sov: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger
  og panel i himling.

mrk:
Overflater i ovennevnte rom er ikke vurdert
da dette ikke er en del av forskrift til avhendingslova.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

⚠ Radon

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

Vurdering av avvik:
• HMS:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonnivået i boligen er dermed ukjent, og en eventuell helserisiko kan ikke utelukkes. Iht. radonkart ligger eiendommen på «høy radon aktsomhetsgrad». Det anbefales at det gjennomføres radonmåling (langtidsmåling over vinterhalvåret), og at radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser verdier over tiltaksgrensen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Delvis utforede vegger i 1.etg, dette anses som risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 51,2 % ved 16,9 °C
og trefukt på 12,8 vektprosent.

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.
Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:
• Drenering av eldre dato. Det framstår at bygningsdelen fungerer med dagens bruk. Det opplyses om at når drenering blir eldre/får dårligere avrenning, vil det bli større vanntrykk på grunnmur, noe som øker muligheten for vanninntrenging i konstruksjon. For å lukke avviket må drenering utbedres. Usikkert når dette blir et behov.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser måling av luftfuktighet (RF).

Innvendige trapper

Beskrivelse
Furutrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvite profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:
• Skade på dør til sov 2.etg. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må det foretas lokal utbedring/utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

VÅTROM

1.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse
Areal: 6,2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

1.ETG. > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

Mrk:
Eier opplyser at varmekabler er felles med tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tett terskel mellom dusjsonen og resten av våtrommet som hindrer vann utenfor dusjsonen i å renne til sluk. Vann utenfor dusjsonen kan dermed bli stående på gulvet eller renne ut av rommet ved lekkasje, i stedet for å ledes til sluk, med risiko for fuktbelastning over tid. Det anbefales at avrenning til sluk etableres for hele våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Tettesjikt er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det innebærer økt risiko for lekkasje og fuktskade i tilstøtende konstruksjon. Det anbefales at tilstanden følges opp og at oppgradering planlegges.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tilstandsrapport



Bilde viser sluk.

1.ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med møblement/speil, belysning,
vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne. Ved montering var det ikke krav om lekkasjesikring. Uten synliggjøring kan lekkasje pågå skjult. Det anbefales at konstruksjonen observeres jevnlig.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering (f.eks. spalte/overstrømningsventil ved dør). For at ventilasjonen skal fungere må luft både trekkes ut og slippes inn; mangler tilluft, sirkulerer ikke luften skikkelig. Manglende overstrømning gir redusert luftutskifting og økt fuktbelastning. Det anbefales at tilfredsstillende tilluft/overstrømning etableres.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 64,6 % ved 15,3 °C og trefukt på 7,8 vektprosent.

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:
Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF).

1.ETG. > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Areal: 3,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

1.ETG. > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Tettesjikt er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det innebærer økt risiko for lekkasje og fuktskade i tilstøtende konstruksjon. Det anbefales at tilstanden følges opp og at oppgradering planlegges.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser sluk.

1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk i himling.

1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 49,7 % ved 17,5 °C og trefukt på 5,8 vektprosent.

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:
Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF).

2.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse
Areal: 5,0 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett og opplegg for dusj.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

2.ETG. > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

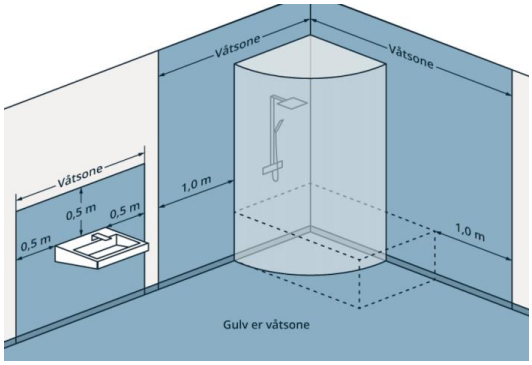
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør i våtsonen (ved opplegg for dusj) som ikke er fuktbestandig. Ikke-fuktbestandig materiale i våtsone gir økt risiko for fukt-/råteskade ved direkte vannsøl, med fare for oppfukting/oppsvelling og skade på tilstøtende konstruksjon. Det anbefales utbedring/utskifting til egnet, fuktbestandig løsning.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser dør i våtsone.

Tilstandsrapport



Illustrasjonen viser våtsoner.

2.ETG. > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Ok fall i dusj, noe under krav på øvrige deler. Høydeforskjell mellom sluk og topp flis ved dør er under 25 mm. Dette kan medføre redusert effekt av fall utenfor dusj, samt økt risiko for at vann renner ut av rommet ved en eventuell lekkasje. Vær ekstra oppmerksom ved bruk. Dersom avviket skal lukkes må gulv bygges på nytt med riktig fall. Dette vil i mange tilfeller bety at vegger også må bygges på nytt for å sikre en fagmessig overgang i tettesjikt mellom gulv og vegg. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2.ETG. > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Tettesjikt er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det innebærer økt risiko for lekkasje og fuktskade i tilstøtende konstruksjon. Det anbefales at tilstanden følges opp og at oppgradering planlegges.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser sluk.

2.ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med møblement/speil, belysning,
vegghengt toalett og opplegg for dusj.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne. Ved montering var det ikke krav om lekkasjesikring. Uten synliggjøring kan lekkasje pågå skjult. Det anbefales at konstruksjonen observeres jevnlig.

• Nederste skuff i innredning går ikke helt igjen. Treffer avløpsrør fra servant. Avløpsrør bør om mulig legges om slik at ikke skuffen skader røret og potensielt fører til lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i himling.

2.ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 48,8 % ved 15,8°C.
Trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:
Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF).

KJØKKEN

2.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og panel i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum,
ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp
- Kjøleskap
- Fryseskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Kjøkkeninnredning, hvitevarer og benkeplate dekker rør, gulv og vegg bak og under innredningen. Disse flatene er ikke direkte besiktiget, og hvitevarer eller innbo er ikke flyttet. Det er utført kontroll med fuktindikator på tilgjengelige og erfaringsmessig utsatte steder. Skjulte avvik bak og under innredningen kan ikke utelukkes.

2.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i fordelerskap på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Irrdannelse på deler av fordelerstokk. Rust/irr kan slite på messing/kobber og forringe levetid. Årsak til avviket bør lokaliseres og utbedres av fagperson.

• Rørskap er av eldre type, disse har ikke tett bunn. En eventuell lekkasje inne i skap vil kunne medføre fukt i vegg. Bunn i rør-i-rør skap bør utbedres/tettes.

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Manglende tettemuffer gjør det mulig for vann å ikke gå til fordelerskap ved lekkasje, og kan skape skader. Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Mrk:
Kun synlige avløpsrør er besiktiget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk på våtrom.
Friskluftsventiler i øvrige oppholdsrom.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe i trapp.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på vaskerom.
Volum: 145 liter. Produsert: 2011.

Vurdering av avvik:

• Noe drypp fra bereder. Bør kontrolleres/utbedres av fagperson. Eier opplyser at bereder vil bli skiftet ut ved eventuelt salg.

• HMS:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet iht. tidligere forskrift, men tilfredsstiller ikke gjeldene forskrift. Varmtvannsberedere som er tilkoblet stikkontakter kan ofte svi seg, noe som er brannfarlig. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tilstandsrapport

⚠ Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap på vaskerom.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 5 stk.
10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme i hele 1.etg. samt bad 2.etg.
- Varmepumpe i trapp.

Vurdering av avvik:

• HMS:
Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og slukkeapparat.

Vurdering av avvik:

• HMS:
Naustet har eget bruksnummer og fremstår som en egen enhet. Skillevegg mellom naust og rorbu fremstår som den opprinnelige ytterveggen til rorbuen. Det er ikke mottatt brannprosjektering for rorbu og naust, og det kan derfor ikke fastslås om det er tilstrekkelig brannmotstand mellom enhetene. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere, eventuelt innhente dokumentasjon på prosjektering og utførelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren ligger delvis mot tilfyllte masser.
Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

mrk:
Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ved eldre drenering blir massene slamfylt, slik at vann ikke renner fritt i massene. Eventuell plast (dreneringsrør og knotteplast) blir porøs og kan sprekke opp. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur/fundamenter av betong.

Mrk:
Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig.
Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type.
Privat vann- og avløp.

Mrk:
Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult og er derfor ikke besiktiget. Tilstandsgrad er satt utelukkende basert på alder.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger med tilhørende anlegg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak

• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• HMS:
Rekkverket på altaner er for lavt i forhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

• HMS:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonnivået i boligen er dermed ukjent, og en eventuell helserisiko kan ikke utelukkes. Iht. radonkart ligger eiendommen på «høy radon aktsomhetsgrad». Det anbefales at det gjennomføres radonmåling (langtidsmåling over vinterhalvåret), og at radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser verdier over tiltaksgrensen.

• HMS:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet iht. tidligere forskrift, men tilfredsstiller ikke gjeldene forskrift. Varmtvannsberedere som er tilkoblet stikkontakter kan ofte svi seg, noe som er brannfarlig. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

• HMS:
Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

• HMS:
Naustet har eget bruksnummer og fremstår som en egen enhet. Skillevegg mellom naust og rorbu fremstår som den opprinnelige ytterveggen til rorbuen. Det er ikke mottatt brannprosjektering for rorbu og naust, og det kan derfor ikke fastslås om det er tilstrekkelig brannmotstand mellom enhetene. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere, eventuelt innhente dokumentasjon på prosjektering og utførelse.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse
Naust

Byggeår
2010

Kommentar
Opplyst fra eier.

Standard
Bygget har normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Areal: 34,3 m².
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Takkonstruksjon i tre tekket med betongtakstein.
Renner og nedløp i plast.

Naustet er observert, ikke tilstandsvurdert.
Merk at naustet har eget bruksnummer (252).

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

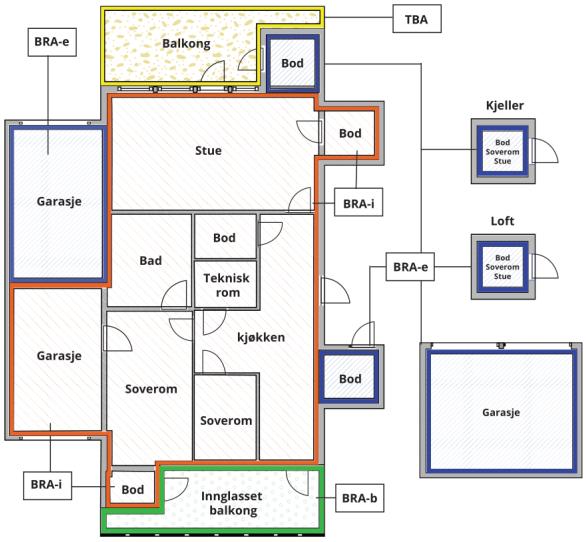
Hva er måleverdig areal?

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). 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke 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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.	48			48	
2.etg.	44			44	18
SUM	**92**				**18**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Stue, soverom 1, soverom 2, bad, vaskerom		
2.etg.	Stue/kjøkken, soverom, bad		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer 1.etg:
- Stue: 26,6 m²
- Sov: 7,3 m²
- Bad: 3,1 m²
- Vaskerom: 3,1 m²
- Bod: 6,2 m²

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 2.etg:
- Stue/kjøkken: 28,5 m²
- Sov: 9,6 m²
- Bad: 5,0 m²

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Mrk:
Bygningstegninger forelå ikke på befaringstidspunktet og er mottatt i etterkant. Tegningene er etter beste evne sammenholdt med observasjoner fra befaringen.

Ettersom tegningsgrunnlaget ikke var tilgjengelig under befaringen, har den bygningssakkyndige ikke hatt anledning til å foreta en samtidig fysisk kontroll av boligen mot tegningene. Det kan derfor forekomme avvik mellom tegninger og dagens utførelse/bruk som ikke er fanget opp eller omtalt i rapporten. Interessenter anbefales derfor å undersøke nærmere om om dagens situasjon og bruk samsvarer med foreliggende godkjenninger.

Tegningene er mottatt fra megler. Undertegnede har ikke verifisert tegningenes opprinnelse, og forutsetter at det er de som ble benyttet i relevant byggesøknad/melding.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "tilbygg/modernisering".
Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Merk at tegninger ikke er gjennomgått. Forhold knyttet til bruk er derfor ikke vurdert.

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)**
1.etg.		34		34			34
Hems						24	24
SUM		**34**				**24**	**58**
SUM BRA	**34**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etg.		Naust	
Hems		Hems	

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer 1.etg.:
- Naust: 34,4

Arealer hems:
- Hems: 0,0 m² - ikke måleverdig. (Gulvareal: 24,3 m²)

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2026	Ben Terje Myhre	Takstingeniør
	Hans Christian Ådlandsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	42	251		0	84 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Herdlevegen 479

Hjemmelshaver
Ådlandsvik Hans Christian, Ulland Signy Mari

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	42	252		0	47.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Ådlandsvik Hans Christian, Ulland Signy Mari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig og naturskjønn beliggenhet på Herdla i Askøy kommune.
Fra rorbuen er det umiddelbar nærhet til sjø og kystlandskap.
Området er hovedsakelig preget av fritidsbebyggelse, naust
og spredt bebyggelse.

Herdla byr på gode muligheter for friluftsliv, fiske og rekreasjon.
Det er flotte turmuligheter langs kysten og ved Herdla fort,
med rullesteinsstrender, åpne naturområder og rikt fugleliv.
Herdla golfbane og Herdla museum ligger også på øya.
Det finnes dagligvarebutikk på Herdla, mens et bredere utvalg
av butikker, servicetilbud og øvrige fasiliteter finnes på
Ravnanger og Kleppestø på Askøy.
Beliggenheten passer godt for den som ønsker rolige,
kystnære omgivelser med gode muligheter for sjøliv og rekreasjon.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

For opplysninger vedrørende reguleringsmessige
forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av
meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Annen informasjon:
Grunnkrets: Herdla.
Valgkrets: Askøy nord.
Kirkesogn: Herdla.

Om tomten

Tomten består av eiendommens bygningsmasse.

Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken
for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser
grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være
tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles
også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.10.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	27.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2026	Opprinnelig rapport
2	03.11.2026	Endringer etter mottatt dokumentasjon.

For gyldighet på rapporten se forside

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*