Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
HUSTADVIKA kommune
gnr. 36, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 11.11.2026 **Rapportdato:** 13.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2586 **Eiendomsverdi ref nr:** SN1244

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Fredrik Riksfjord

RIKSFJORD TAKSERING AS

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.

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883

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.

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte
Enebolig over tre plan med kjeller, hovedetasje og innredet loft. Bygningen er oppført med grunnmur og kjellervegger av mur -/betongkonstruksjoner. Yttervegger over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner av reisverk/bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Isolasjonsstandard er varierende. Ifølge selger er det observert isolasjon i enkelte yttervegger ved tidligere oppussingsarbeider, men det er ikke kjent hvilke vegger som er isolerte. Etasjeskillere og takkonstruksjon er av tre. Saltakkonstruksjon med takopplett, tekket med Decra/Icopal takpanner fra 2026. Undertaket består av bordtro med undertaksduk. Deler av undertaksbordene ble skiftet i forbindelse med omtekkingen. Tilbygget inngangsparti har taktekking av skifer og eternitt. Boligen har trevinduer av varierende alder, hovedsakelig fra 1980-tallet, med enkelte nyere vinduer. Kjellervinduer er av eldre utførelse. Bygningen har teglsteinspipe fra byggeår og vedfyring i hovedetasje og kjeller.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Enebolig over tre plan med grunnmur av mur -/betongkonstruksjoner og yttervegger av tre, utvendig kledd med liggende bordkledning. Saltak med takopplett og taktekking av Decra/Icopal takpanner fra 2026. Vinduer og ytterdører av varierende alder. Sørvendt veranda på ca. 33 m², delvis overbygget, samt østvendt balkong på ca. 3 m² fra loftet. Tilbygget inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Boligen inneholder kjeller, hovedetasje og loftsetasje. Hovedetasjen består av entré, gang, stue, kjøkken og bad. Loftsetasjen inneholder gang, tre soverom og kott. Kjelleren inneholder gang med trapp, bad/vaskerom, tre boder og et innredet rom. Innvendige overflater med laminat, tepper, panel, smartpanel, tapet og himlingsplater. Innvendige trapper i tre mellom etasjene.

VÅTROM Gå til side

Bad i hovedetasje oppusset i 2015, med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og MDF-panel i himling. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusjplass med forheng. Bad/vaskerom i kjeller med vinylbelegg på gulv, malte veggoverflater, skyllekar, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Epoq, montert i 2009, med profilerte fronter og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer og kjøkkenventilator. Laminat på gulv, smartpanel på vegger og MDF-panel i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger hovedsakelig av kobber, med enkelte eldre jernrør. Avløpsledninger hovedsakelig av støpejern. Varmtvannsbereder fra 1980-tallet, plassert i kjeller. Elektrisk anlegg med eldre sikringsskap og skrusikringer. Luft-til-luft-varmepumpe fra 2010 og ildsteder tilkoblet teglsteinspipe. Fiberbredbånd fra Istad Fiber.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger i landlige og naturskjønne omgivelser med skog og fjellandskap i nærområdet. Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, busker og trær. Terrenget er delvis skrånende, med naturtomt og vegetasjon i ytterkantene. Gruset innkjørsel og større gruset gårdsplass med parkeringsmuligheter. På eiendommen er det oppført en frittstående dobbelgarasje, og et separat uthus.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

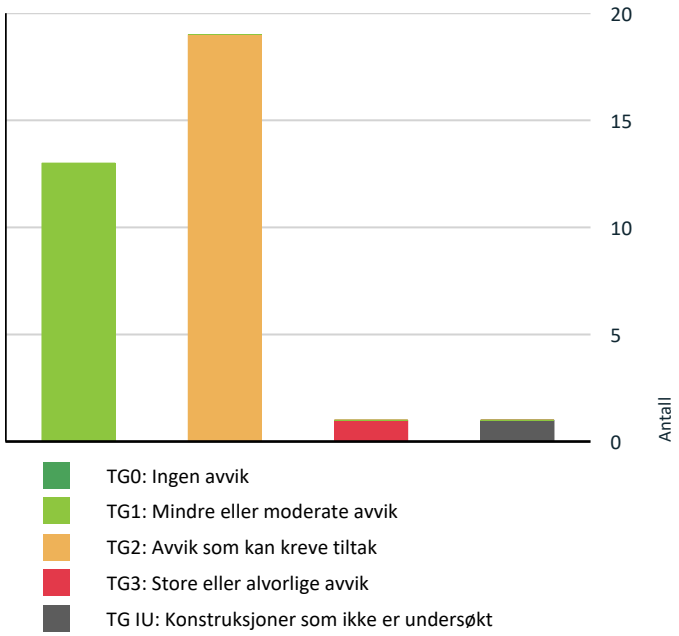
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er registrert avvik mellom fremlagte bygningstegninger og dagens utførelse. Takhøyden er økt fra 1,89 meter på tegningene til ca. 1,92 meter ved befaringen. Loftet har dermed måleverdig areal i de delene som tilfredsstiller målereglene, mens det på tegningene er angitt en høyde under grensen for måleverdig areal. Avviket mellom tegninger og faktisk utførelse bør avklares. Det må undersøkes om endringen er søknadspliktig og om dagens utførelse er godkjent. Måleverdig areal skal medregnes i garasjens BRA der kravene til fri høyde og bredde er oppfylt.

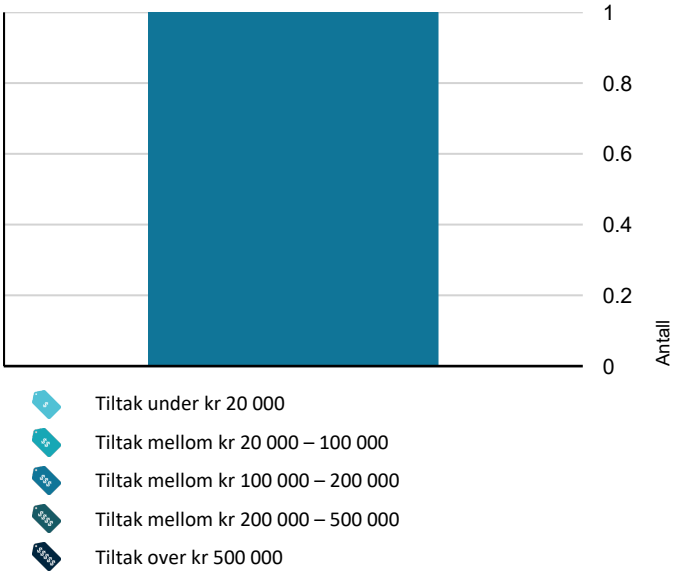
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking over tilbygget inngangsparti** Gå til side
- **Utvendig > Takrenner, nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer av eldre årgang** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav til rekkverk ved tilsvarende fallhøyder. Gå til side

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

Trappen til loftet har åpninger mellom rekkverksspilene på ca. 120 mm og en rekkverkshøyde på ca. 75 cm. Håndløper på vegg mangler.

Kjellertrappen har åpninger mellom trinnene på over 100 mm og åpninger mellom rekkverksspilene på litt over 100 mm. Rekkverkshøyden er ca. 90 cm.

Det anbefales at det utføres en elkontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Boligen har en normal, men varierende standard med innvendige overflater og installasjoner fra ulike tidsperioder. Hovedetasjen er delvis modernisert med kjøkkeninnredning fra 2009, bad fra 2015 og nye gulvoverflater i stue og kjøkken fra 2026.

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat og tepper på gulv, panel, smartpanel og tapet på vegger samt panel, MDF-panel og himlingsplater i tak. Loftsetasjen inneholder tre soverom, gang og kott.

Kjelleren inneholder boder, bad/vaskerom og et innredet rom. Kjelleren har gjennomgående enklere standard enn øvrige etasjer.

Oppvarming skjer ved elektriske varmekilder, luft-til-luft-varmepumpe og vedfyring.

Vedlikehold
Boligen er vedlikeholdt og delvis oppgradert gjennom årene. Taktekking og undertaksduk ble fornyet i 2026, og enkelte innvendige overflater er modernisert. Kjøkken og bad i hovedetasjen er oppgradert i henholdsvis 2009 og 2015.

Bygningen har samtidig flere eldre bygningsdeler og tekniske installasjoner, herunder vinduer, dører, vann- og avløpsinstallasjoner og elektrisk anlegg. Det er registrert vedlikeholdsbehov på enkelte utvendige treoverflater og konstruksjoner. Kjelleren har fuktpåvirkede konstruksjoner, og bad/vaskerom har behov for omfattende rehabilitering.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	2026: Ny taktekking av Decra/Icopal takpanner. Ny undertaksduk over bordtro, samt utskifting av enkelte skadde undertaksbord. Utførende: Kleive Bygg. Kilde: Opplysninger fra selger. Faktura skal foreligge (ikke forelagt takstmannen).
Modernisering	2026: Nye gulvoverflater i stue og kjøkken. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.
Modernisering	2015: Bad i hovedetasje oppusset med nytt gulvbelegg, våtromsplater og sanitærutstyr. Utført som egeninnsats. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Kilde: Selger.
Modernisering	2015: Vindu på badet skiftet. Fabrikasjonsår 2015. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger og vindusmerking.
Modernisering	2010: Luft-til-luft-varmepumpe installert, med fabrikasjonsår 2010. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Fabrikasjonsmerking.
Modernisering	2009: Kjøkkeninnredning fra Epoq montert. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.
Modernisering	2009: Nytt vindu på kjøkkenets nordside. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Vindusmerking.
Modernisering	2009: Nytt ildsted i stue i hovedetasje. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.
Modernisering	- 2007: Garasje oppført. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking over hovedhuset

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taket er tekket med Decra/Icopal takplater, lagt nytt sommeren 2026 av Kleive Bygg. Ifølge selger ble det samtidig montert ny undertaksduk over eksisterende taktro, og deler av taktroen som hadde skader, ble skiftet ut. Faktura foreligger ifølge selger, men er ikke fremlagt for takstmannen.



Oversiktsbilde av taktekking.

TG 2 Taktekking over tilbygget inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket over tilbygget ved inngangspartiet er tekket med skifer på østsiden og eternittplater på vestsiden.

Vurdering av avvik:

• Taktekking på tilbygget er av eldre årgang, og det foreligger ikke opplysninger om alder eller tidligere vedlikehold. Eternittplater inneholder asbest.

Konsekvens/tiltak

• Eldre taktekking på tilbygget må følges opp med jevnlig kontroll, og utskifting må påregnes på sikt. Ved arbeid på eternittplatene må det tas nødvendige forholdsregler med tanke på asbestinnhold.

TG 1 Skorstein over tak

Beskrivelse

Skorsteinen over tak er utført med heldekkende pipebeslag som gir værbeskyttelse mot nedbør og inntrengning av fukt. Skorsteinen er ført opp over tak med en høyde som er minimum 80 cm over mønenivå.

TG 2 Takrenner, nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner og taknedløp utført i metall. Taknedløpene er ført ned langs ytterveggene.

Vurdering av avvik:

• Taknedløp ved inngangspartiet er ikke tilkoblet eksisterende rør i grunnen. Takvann ledes dermed direkte til terreng ved grunnmuren. Det er også registrert noe avflassing av overflatebehandling på nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

• Taknedløpet ved inngangspartiet bør tilkobles eksisterende rør i grunnen, forutsatt at disse har tilfredsstillende funksjon. Manglende tilkobling medfører økt fuktbelastning mot grunnmur og fundamenter, med risiko for fuktinntrenging i kjeller. Overflatebehandling bør vedlikeholdes etter behov.

Tilstandsrapport



Taknedløp ved inngangspartiet er ikke tilkoblet eksisterende rør i grunnen. Takvann ledes dermed ut på terreng nær grunnmuren, noe som medfører økt fuktbelastning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført i tre med saltaksform. Undertaket består av bordtro, og det ble ifølge selger montert ny undertaksduk i forbindelse med omlegging av taktekking i 2026. Deler av eksisterende bordtro ble samtidig skiftet ut.

Det er ikke påvist konkrete avvik i takkonstruksjonen. Skjulte deler av konstruksjonen er ikke kontrollert, og omfanget av eventuelle tidligere fuktskader er ukjent. Det anbefales jevnlig kontroll av tilgjengelige konstruksjonsdeler med hensyn til fukt, lufting og eventuelle lekkasjer.



Fuktmåling i undertak, ikke utslag på fukt.



Oversiktsbilde av kaldloft.



Oversiktsbilde av kaldloft.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført med reisverk/bindingsverk i tre og utvendig liggende bordkledning. Ifølge selger er enkelte yttervegger etterisolert, men det er usikkert hvilke vegger dette gjelder. Isolasjon er observert i enkelte vegger ved tidligere oppussingsarbeider. Deler av fasadene er behandlet med linoljemaling. Inngangspartiet er tilbygget på ukjent tidspunkt, antatt omkring 1975 på bakgrunn av produksjonsåret til vinduet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert musesperre bak nedre del av bordkledningen. Det er registrert blæredannelser i malingsfilmen på flere fasader. Sørfasaden fremstår som værslitt, med slitasje og nedbrytning av overflatebehandlingen. Blæredannelsene kan ha sammenheng med oppvarming av eldre linoljemaling og redusert vedheft mellom malingslagene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales montering av musesperre for å redusere risikoen for inntrenging av skadedyr. Sørfasaden har behov for vedlikehold med rengjøring og ny overflatebehandling. Mangelfull overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot værpåkjenninger og øker risikoen for fuktopptak og påfølgende råteskader i trekledningen.



Værslitt fasade.

TG 2 Vinduer av eldre årgang

Beskrivelse

Boligen har trevinduer av varierende alder. Vinduer i hovedetasje og loft er i hovedsak fra midten av 1980-tallet. Kjellervinduene er av eldre årgang og har koblede glass og enkeltglass.

Vurdering av avvik:
• Flere vinduer har oppnådd høy alder, og det må påregnes redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer. Det er registrert kondens på innsiden av glass i kjellervindu. Eldre vinduer har økt risiko for svekkede tetninger, slitasje og fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduer, beslag og tetninger. Utskifting av eldre vinduer må påregnes på sikt.

TG 1 Vinduer av nyere årgang

Beskrivelse

Kjøkkenvindu mot nord er fra 2009, mens vinduet på badet ble skiftet ved oppussing i 2015. Begge har 2-lags isolerglass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdør i tre fra tidspunktet inngangspartiet ble tilbygget. Balkongdører er av eldre årgang med koblede glass. Kjelleren har enkel ytterdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fukt- og råteskader i nedre del av balkongdøren på loftet. Øvrige ytterdører er av eldre årgang og har aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Balkongdøren med råteskader bør skiftes ut. Skadene kan utvikle seg og medføre redusert tetthet og ytterligere nedbrytning av trekonstruksjonen. Øvrige dører bør vedlikeholdes og skiftes ved behov.

Tilstandsrapport



Fuktskadet dørblad.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en sørvendt veranda med utgang fra stue i hovedetasjen, med et areal på ca. 33 m². Videre er det en østvendt balkong med utgang fra soverom på loftet, med et areal på ca. 3 m². Konstruksjonene er oppført i tre med terrassebord og rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til ca. 87 cm.

Det er registrert normal vær- og bruksslitasje på treoverflatene.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav til rekkverk ved tilsvarende fallhøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å øke rekkverkshøyden til tilfredsstillende nivå av sikkerhetshensyn. Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker.

INNVENDIG

Overflater - gulv, vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har innvendige overflater av varierende alder og utførelse. I hovedetasjen er det hovedsakelig laminat på gulvene, panel, smartpanel og tapet på vegger, samt panel og Tak-ess-plater i himlinger. I loftsetasjen er det laminat og teppebelegg på gulvene, malt strietapet og smartpanel på veggene, samt panel og malte slette himlinger. Ifølge selger ble det lagt nye gulvoverflater i stue og kjøkken i 2026. Kjelleren har en kombinasjon av betonggulv, malte murflater og innvendige plate- og panelkledninger.

Gulv, vegg og himlinger er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonsperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. I soverom på loftet med utgang til balkong er det målt et planhetsavvik på ca. 17 mm over en lengde på 2 meter. I stue og kjøkken er det målt avvik på ca. 5 mm over 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• Ujevnheter i gulvet har først og fremst estetisk og bruksmessig betydning, men kan også gi redusert komfort og opplevelse av skjevheter. Dersom tiltak ikke utføres, vil forholdet vedvare og kunne forverres over tid, men det utgjør normalt ingen akutt risiko for konstruksjonens bæreevne.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på

oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår. Det er montert ildsted i stue i hovedetasjen fra 2009, samt et eldre ildsted i kjelleren. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale.

Pipe, skorstein og ildsteder er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova, kun skorstein over tak. Kontroll og godkjenning av pipe og ildsteder er brann- og feiervesenets ansvarsområde. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har kjeller med betonggulv og grunnmurer av mur-/betongkonstruksjoner. Kjelleren inneholder gang med trapp, bad/vaskerom, tre boder og ett innredet rom. Innredet rom har en takhøyde på ca. 2,06 meter. Deler av kjelleren har innvendige kledninger, mens andre deler har synlige mur- og betongoverflater.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktindikasjoner og misfarging på enkelte murflater. Ved fuktmåling i tilgjengelig konstruksjon er det registrert forhøyede fuktverdier, blant annet måling på ca. 21,6 vektprosent i treverk ved en måleposisjon. Det er også registrert høyt fuktutslag på murkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Drenering og utvendig fuktsikring bør kontrolleres og utbedres ved behov. Forhøyede fuktverdier, saltutslag og avflassing av puss indikerer fuktinntrenging eller fukttransport gjennom mur- og betongkonstruksjonene. Vedvarende fuktbelastning kan medføre ytterligere nedbrytning av overflater, muggsoppvekst og skader på tilstøtende organiske materialer. Det må påregnes tiltak for å redusere fuktbelastningen. Kjelleren bør ikke innredes med fuktømfintlige materialer før fuktforholdene er kartlagt og nødvendige tiltak gjennomført.

Tilstandsrapport



Fuktmåling av murvegg i kjeller viser høyt fuktnivå.



Fuktmåling i betonggulv ved yttervegg viser 21,6 vektprosent. Målingen indikerer forhøyet fuktnivå.



Det er registrert fuktmerker, saltutslag og avflassing av puss på murvegg, som indikerer fuktbelastning.



Kjellerbod med synlige mur- og betongkonstruksjoner. Det er registrert fuktmisfarging og saltutslag på vegger. Forholdene indikerer fuktbelastning over tid.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til loftet er en malt tretrapp med tette trinn og rekkverk. Trapp til kjeller er en malt tretrapp med åpne trinn og rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Trappen til loftet har åpninger mellom rekkverksspilene på ca. 120 mm og en rekkverkshøyde på ca. 75 cm. Håndløper på vegg mangler.

Kjellertrappen har åpninger mellom trinnene på over 100 mm og åpninger mellom rekkverksspilene på litt over 100 mm. Rekkverkshøyden er ca. 90 cm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales montering av håndløper på vegg i loftstrappen, samt utbedring av rekkverk og åpninger for å oppnå tilfredsstillende personsikkerhet. Store åpninger kan medføre risiko for at barn faller gjennom eller setter seg fast.

Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige tredører av varierende alder og utførelse, hovedsakelig malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset i 2015 ved egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte våtromsarbeider eller oppbygging av konstruksjonene. Rommet har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og MDF-panel i himling med innfelte spotlights. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj med forheng. Oppvarming med veggmontert stråleovn. Rommet har eldre sluk av støpejern med montert klemring. Naturlig ventilering.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er montert våtromsplater på veggene og MDF-panel i himlingen med innfelte spotlights.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulvet. Oppvarming skjer med veggmontert stråleovn. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulvbelegg ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Høydeforskjellen mellom sluk og gulv ved dør er ca. 15 mm, som er mindre enn 25 mm. Det er ikke oppkant på gulvbelegget ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utføre tiltak som sikrer at lekkasjevann og bruksvann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom. Det enkleste tiltaket vil være å etablere tilstrekkelig høydeforskjell og tett membranoppkant ved dørterskel slik at nivåforskjellen økes til minimum 25 mm. Dersom forholdet ikke utbedres vil risikoen for vannskader på tilliggende konstruksjoner og rom være forhøyet ved eventuell lekkasje eller større vannbelastning på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har vinylbelegg som vanntett sjikt på gulv. Våtromsplater på vegger som tettesjikt. Sluket er av støpejern og av eldre årgang, trolig fra byggeår. Det er montert nyere klemring, og vinylbelegget er ført under klemringen.

Vurdering av avvik:

• Sluket har høy alder, og det foreligger ikke dokumentasjon på slukets tilstand eller utførelsen av overgangen mellom sluk og gulvbelegg. Eldre støpejernssluk kan være utsatt for korrosjon og redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og tetting rundt sluket. Ved fremtidig oppgradering av badet bør sluket skiftes og nytt komplett tettesystem etableres. Svikt i slukovergangen kan medføre lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj med forheng. Det er montert stråleovn på vegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det vegghengte toalettet mangler synlig drensåpning for lekkasjevann fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sisterne. Manglende lekkasjeindikering kan føre til at skjulte lekkasjer ikke blir oppdaget før det oppstår fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Badet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Kun naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig fjerning av fukt etter bruk, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og skade på overflater. Det kan også medføre et dårligere innemiljø med høy luftfuktighet over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsonen.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registert i borehull.
Hull blir blendet forsvarlig.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerommet i kjelleren har eldre og enkel standard. Rommet har vinylbelegg på gulv, malt trepanel og pussede, malte betongvegger samt Tak-ess-plater i himling. Rommet er innredet med skyllekar, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilering skjer via mekanisk avtrekksvifte montert i ytterdør. Varmtvannsbereder fra 1980-tallet er plassert i rommet. Det er sluk i gulvet, og vann- og avløpsinstallasjoner er delvis synlig montert. Rommet har i hovedsak eldre konstruksjoner og overflater.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har malt panel og pussede, malte betongvegger. Himlingen er kledd med Tak-ess-plater.

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert vanntett sjikt på veggene ved dusjkabinett og skyllekar. Rommet står foran totalrehabilitering. Ved oppgradering må det etableres et komplett våtromssystem med tilfredsstillende vanntette sjikt på gulv og relevante veggflater. Manglende tettesjikt øker risikoen for fuktskader ved vannbelastning. Videre anmerket under punktet "Vanntett sjikt, membran og sluk".

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulvet med sluk. Gulvet er etablert på betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert omfattende utettheter i vinylbelegget, herunder store åpninger i skjøter. Gulvbelegget fungerer ikke som et sammenhengende vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Gulvbelegget må skiftes, og det må etableres nytt komplett tettesystem med tilfredsstillende tilslutning til sluk og vegger. Rommet anbefales totalrehabilitert. Fortsatt vannbelastning kan føre til fuktinntrenging i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har eldre sluk av støpejern og vinylbelegg på gulv. Vinylbelegget er limt/fuget direkte mot sluken, uten vanntett tilslutning.

Vurdering av avvik:
• Vinylbelegget har åpne skjøter og er ikke vanntett. Tilslutningen mellom vinylbelegg og sluk er utført med lim/fugemasse og utgjør ikke en tilfredsstillende vanntett løsning. Rommet har dermed ikke et fungerende, sammenhengende tettesjikt. Forholdene vurderes til TG3 i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Rommet står foran totalrenovering. Det må etableres nytt komplett vanntett sjikt med tilfredsstillende tilslutning til nytt sluk. Eksisterende sluk av støpejern bør skiftes i forbindelse med rehabiliteringen. Manglende vanntetting medfører risiko for vanninntrenging i omkringliggende konstruksjoner og påfølgende fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Eldre sluk av støpejern med synlig korrosjon. Vinylbelegget er limt/fuget mot sluken uten tilfredsstillende vanntett tilslutning. Løsningen er ikke tett og medfører risiko for vanninntrenging i omkringliggende konstruksjoner. Forholdet vurderes til TG3, og rommet står foran totalrenovering.



Gulvet har eldre vinylbelegg med åpne skjøter og mangelfull vanntetting. Belegget er ikke sammenhengende og har dermed ikke tilfredsstillende funksjon som vanntett sjikt. Sluk er plassert ved skyllekar og dusjkabinett.



Rommet har vinylbelegg på gulv, malte veggflater og Tak-ess-plater i himling. Innredet med dusjkabinett, skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Overflater og innredning er av eldre standard. Det er synlige misfarginger i himlingsplatene.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har dusjkabinett, skyllekar, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Det er ikke registrert konkrete funksjonsavvik ved sanitærutstyret, men rommets mangelfulle tettesjikt gir økt risiko ved eventuell lekkasje. Sanitærutstyret bør vurderes i forbindelse med planlagt totalrehabilitering.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte montert i ytterdør.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi tilstøtende konstruksjoner består av mur og betong, og to av veggene er yttervegger. Konstruksjonstypen gjør ordinær hulltaking fra tilstøtende rom ikke mulig.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra Epoq og ble montert i 2009. Innredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate og integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Rommet har laminat på gulv, smartpanel på vegger og MDF-panel i himling.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med avtrekkskanal. Avtrekkskanalen er per befaringstidspunkt avsluttet på kaldloftet. Ifølge selger skal kanalen føres ut til det fri før salg.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenavtrekket er ikke ført ut av bygningen, men avsluttes på kaldloft. Dette medfører at fuktig og fettholdig luft tilføres takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekkskanalen må føres ut til det fri med forskriftsmessig gjennomføring og avslutning. Mangelfull avtrekksføring kan føre til kondens, fuktskader, lukt og økt brannrisiko.



Avtrekkskanal fra kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger hovedsakelig av kobber, samt enkelte eldre jernrør. Hovedstoppekran er plassert på bad/vaskerom i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør kan over tid være mer utsatt for lekkasjer som følge av slitasje og materialtretthet. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger, samt å være oppmerksom på tegn til lekkasje. På sikt bør det påregnes oppgradering eller utskifting av deler av anlegget.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsledninger av støpejern fra byggeår. Det er montert vakuumventil, såkalt Durgoventil, på avløpsrør i vaskerommet. Ifølge selger ble ventilen montert på grunn av klukkelyder fra avløpet på kjøkkenet. Etter montering opphørte lydene.

Vurdering av avvik:
• Avløpsledningene av støpejern har høy alder og økt risiko for korrosjon, avleiringer og lekkasjer. Det foreligger ikke dokumentasjon på tilstandskontroll av rørene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales kontroll av avløpsledningene, gjerne med kamerainspeksjon. Utskifting eller rehabilitering av eldre avløpsrør må påregnes. Vakuumventilen bør kontrolleres. Det er ikke behov for utbedring av lufting av kloakk siden anlegget fungerer som det er i dag. Byggeforskrifter beskriver at durgoventil er ett supplement til lufting ført over tak. Eier opplyser det aldri har vært tilbakeslag i sluker som ofte kan skje ved dårlig/manglende lufting.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilasjon gjennom naturlige ventiler og mekanisk avtrekk fra enkelte rom. Kjøkkenet har avtrekksventilator, mens bad/vaskerom i kjelleren har avtrekksvifte montert i ytterdør.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe plassert i gang/entré. Varmepumpen er produsert i 2010.

Vurdering av avvik:
• Varmepumpen har oppnådd betydelig alder, og det foreligger ikke opplysninger om siste service eller vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales service og funksjonskontroll. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet brukstid.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har varmtvannsbereder fra 1980-tallet, plassert på bad/vaskerom i kjelleren. Rommet har gulvsluk. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsberederen har betydelig alder og har overskredet normal forventet brukstid. Det er økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Utskifting av varmtvannsberederen anbefales. Ved utskifting bør elektrisk tilkobling utføres i samsvar med gjeldende krav.

⚠ 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

Boligen har elektrisk anlegg av eldre årgang med sikringsskap plassert i gang på loftet. Sikringsskapet har skrusikringer. Ifølge selger ble det sist gjennomført elkontroll omkring 2011. Det skal ha blitt registrert mindre avvik som senere ble utbedret, men dokumentasjon er ikke fremlagt for takstmannen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på siste elkontroll eller utbedring av tidligere registrerte avvik. Anlegget har eldre komponenter, og teknisk tilstand er

ikke vurdert av elektrofagkyndig.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales at det utføres en elkontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør.

Konsekvens/tiltak
• En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og bidra til å dokumentere anleggets sikkerhet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Alder, type og funksjon er ukjent på befaringstidspunktet, og utstyret er ikke funksjonstestet.

Brannsikringsutstyret oppfyller grunnleggende krav dersom det er funksjonsdyktig og tilfredsstiller gjeldende vedlikeholds- og kontrollkrav. Brannslukningsapparat har begrenset levetid og krever jevnlig kontroll og service.

Det anbefales å kontrollere at røykvarslerne fungerer, samt å skifte batterier ved behov. Brannslukningsapparat skal kontrolleres regelmessig i henhold til produsentens anvisninger. Pulverapparater skal ha service etter 5 og 10 år, og erstattes eller gjennomgå utvidet service etter 10 år dersom dette ikke allerede er utført.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen antas å være fra byggeår. Type, utførelse og omfang er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på tidligere dreneringsarbeider.

Vurdering av avvik:
• Dreneringen har betydelig alder og må antas å ha redusert funksjon sammenlignet med nyere dreneringssystemer. Det er registrert fuktindikasjoner i kjellerkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes at dreneringen ikke lenger fungerer tilfredsstillende, og at full utskifting er nødvendig dersom kjelleren skal oppnå god fuktsikring. På grunn av alder og ukjent omfang vurderes dreneringens funksjon som begrenset. Dette gir risiko for fuktinntrengning i kjellervegger, med påfølgende skader på konstruksjoner, innredning og innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren består av eldre mur-/betongkonstruksjoner. Fundamenteringen er skjult og ikke dokumentert. Det er registrert mindre riss, sprekker og lokale avskallinger i grunnmuren. Forholdene vurderes som normale alders- og bruksrelaterte og er ikke vurdert å ha betydning for konstruksjonens bæreevne eller stabilitet. Det anbefales normalt vedlikehold og jevnlig observasjon av registrerte riss og sprekker. Dersom sprekkene utvikler seg eller det oppstår bevegelser i konstruksjonen, bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen har en romslig tomt med skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, busker og trær. Adkomst og parkeringsområder er gruslagt. Boligen ligger i et område med omkringliggende skog og naturterreng.

Vurdering av avvik:
• Terrenget heller stedvis mot bygningen, og det er registrert fuktforhold i kjelleren. Det er ikke dokumentert hvordan overflatevann håndteres rundt hele bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kontrollere bortledning av overflatevann. Terreng som leder vann mot bygningen, kan øke fuktbelastningen på grunnmur og drenering.


Terrengfall mot grunnmur.

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

Beskrivelse
Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert.

Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurderingen er begrenset til registrering av synlige forhold, uten nærmere teknisk analyse.

Septiktank

Beskrivelse
Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Septiktank er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen med unntak av at tanken er eldre.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav til rekkverk ved tilsvarende fallhøyder.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

• Trappen til loftet har åpninger mellom rekkverksspilene på ca. 120 mm og en rekkverkshøyde på ca. 75 cm. Håndløper på vegg mangler.

Kjellertrappen har åpninger mellom trinnene på over 100 mm og åpninger mellom rekkverksspilene på litt over 100 mm. Rekkverkshøyden er ca. 90 cm.

• Det anbefales at det utføres en elkontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å øke rekkverkshøyden til tilfredsstillende nivå av sikkerhetshensyn. Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales montering av håndløper på vegg i loftstrappen, samt utbedring av rekkverk og åpninger for å oppnå tilfredsstillende personsikkerhet. Store åpninger kan medføre risiko for at barn faller gjennom eller setter seg fast.

• En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og bidra til å dokumentere anleggets sikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Frittstående dobbelgarasje oppført i 2007, med støpt betonggulv og grunnmur/ringmur av betong-/murblokker. Yttervegger i bindingsverk av tre med utvendig liggende bordkledning. Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler av tre, tekket med profilerte takpanner. Garasjen har to leddporter med vindusfelt, separat gangdør og vinduer i bakkant.

Innvendig er deler av veggene uisolerte med synlig bindingsverk og bordkledning. Himlingen har synlige takbjelker. Det er etablert loftsrom for lagring over garasjedelen, med gulvplater og adkomst via trapp.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Frittstående uthus oppført i trekonstruksjoner, med utvendig liggende villmarkspanel og saltak tekket med profilerte metallplater. Takrenne og nedløp er montert.

Bygningen inneholder to separate bodrom med egne ytterdører i tre. Innvendig er det synlige bindingsverkskonstruksjoner, bordkledning og enkle tregulv. Ett av rommene har enkel hylleinnredning og lagringsplass for redskaper og utstyr.

Vedlikehold
Uthuset har enkel, uisolert standard og benyttes til lagring. Det er synlig værslitasje på deler av utvendig treverk.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

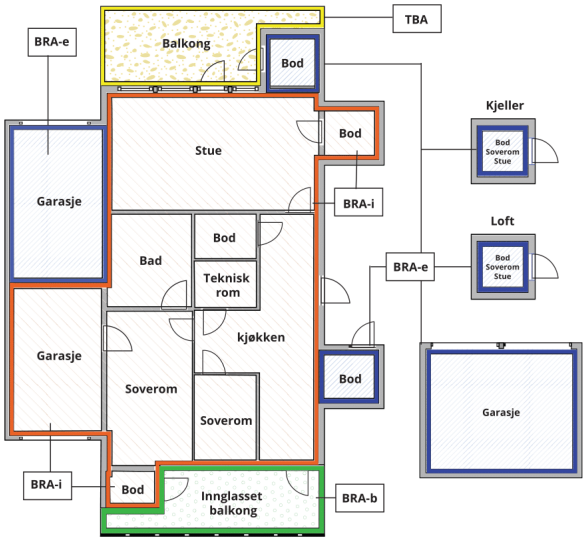
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	41			41	3
1. etasje	62			62	33
Kjeller	48			48	
SUM	**151**				**36**
SUM BRA	**151**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	3 soverom, gang, kott		
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, gang, bad		
Kjeller	Gang m/trapp, bad/vaskerom, 3 boder, innredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering. Dokumentasjon er etterspurt, ikke forelagt takstmannen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		31		31	
1. etasje		63		63	
SUM		**94**			
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Lager/redskap	
1. etasje		Garasje	

Kommentar

Innvendig bredde 9,59 m
Innvendig lengde 6,58 m
Innvendig gulvareal i 1. etasje 63,1 m²
Innvendig gulvareal i loft 31 m²
Portbredde per port 3,51 m
Målt høyde på loft 1,92 m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er registrert avvik mellom fremlagte bygningstegninger og dagens utførelse. Takhøyden er økt fra 1,89 meter på tegningene til ca. 1,92 meter ved befaringen. Loftet har dermed måleverdig areal i de delene som tilfredsstiller målereglene, mens det på tegningene er angitt en høyde under grensen for måleverdig areal. Avviket mellom tegninger og faktisk utførelse bør avklares. Det må undersøkes om endringen er søknadspliktig og om dagens utførelse er godkjent. Måleverdig areal skal medregnes i garasjens BRA der kravene til fri høyde og bredde er oppfylt.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod/lager, bod/lager	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
11.11.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Ingar Åndal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1579 HUSTADVIKA	36	5		0	1948.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Helsetvegen 19

Hjemmelshaver
Åndal Ingar, Åndal May Liss Heggem

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger tilbaketrukket på Helset - Jendem i Hustadvika kommune

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med kommunal tømming.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert/avsatt til boligbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Om tomten

Eiendommen er beliggende i et landlig og naturskjønt område med spredt boligbebyggelse, skogsområder og fjellandskap i omgivelsene. Tomten har variert terreng med både opparbeidede, relativt flate arealer og skrånende partier.

Rundt boligen er det etablert plenarealer, prydbusker, trær og øvrig beplantning. Tomten grenser mot områder med naturlig vegetasjon og skog. Det er etablert større sørvendt terrasse med utsyn mot omkringliggende natur.

Adkomsten skjer via gruset innkjørsel fra offentlig veg, med romslig gårdsplass og gode parkeringsmuligheter både utvendig og i frittstående dobbelgarasje. Tomten har også et frittstående uthus med to boder og et mindre overbygget avfallsskur ved innkjørselen.

Terrenget har stedvis fall ned mot omkringliggende arealer. Det er etablert enkelte mindre støttemurer og terrengtilpasninger i forbindelse med innkjørsel og opparbeidede uteområder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.11.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

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.»*