

Tilstandsrapport



Enebolig



Vikdalsvegen 45 , 6456 SKÅLA



MOLDE kommune



gnr. 122, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 21039-2302

Referansenummer: PB4314

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne 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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1935 og har gjennomgått omfattende oppgraderinger og moderniseringer i nyere tid. Bygningen er oppført med tømmerkonstruksjon og liggende bordkledning, med ukjent isolasjonsgrad i yttervegger. Taket er utført som saltak med trekonstruksjon og kaldt loft over deler av boligen. Takteking består av korrugerte metallplater av ukjent alder, antatt fra 1990- eller 2000-tallet. Grunnmur er oppført i betong med sparestein og er malt utvendig. Fundamenter og byggegrunn er i hovedsak naturgitt skjult, og det foreligger begrenset dokumentasjon på fundamenteringsløsning. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, og det er utført betydelige utvendige og innvendige tiltak som har bidratt til hevet teknisk og bruksmessig standard. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag, og gulv mot grunn er støpt betonggulv uten isolasjon og diffusjonssperre. Boligen har flere bad, hvor bad i loftsetasje og hovedetasje er oppusset i henholdsvis 2019 og 2020, med nye sluk, membran, flislagte gulv med gulvvarme, nye sanitærinstallasjoner og oppgraderte elektriske anlegg. El-anlegget i hovedsak er fornyet med automatsikringer. Samlet sett fremstår boligen som godt oppgradert, med en kombinasjon av eldre bygningskropp og nyere tekniske og overflatemessige løsninger.

Enebolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med tresperrer. Loftet er innredet fra byggeår, med kaldt loft over innredet del. Tilkomst til kaldloft via loftsluke i himling i gang. Boligen har korrugerte metallplater som takteking av ukjent alder, trolig fra 90 eller 2000-tallet. Besiktet fra bakkenivå. Taket er snødekt og dermed ikke mulig å vurdere. Konstruksjonen er fuktutsatt og det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Takrenner og taknedløp:

Renner og nedløp er i metall.

Skorstein over tak:

Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag. Det er løst tasktige med bøyle over møne. Avstand fra møne til munning på skorstein er ikke oppmålt, fra bakkenivå kan det se ut som at skorsteinen er ført minimum 80 cm over topp møne.

Vinduer:

Det er skiftet flere vinduer i boligen, vinduene som er skiftet er fabrikkert i 2017, det største vinduet i stue er fabrikkert i 2019, skiftet på reklamasjon. Vinduer som er av eldre årgang er malte trevinduer med 2-lags glass, og trevinduer med koblet glass i kjeller.

Dører:

Boligen har teakdør mot sør som tidligere har vært hovedinngang. Hovedinngang til boligen er i dag via malte ytterdører/balkongdører i tilbygget. Det er etablert fabrikk malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2017 med utgang fra stue. Kjellerdør er av tre og er av eldre årgang.

Veranda/terrasse:

Veranda og terrasse rundt store deler av boligen og er oppført i trekonstruksjon og har et samlet areal på ca. 71 m².

Konstruksjonene har rekkverk utført i tre og glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92–110 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

I loftet er det vinylbelegg og laminat på gulvene, det er gulvvarme i soverommene mot vest. Veggene er av panel, malt strietapet og smartpanel plater, innvendig tak av tak-ess plater og malt slett tak i soverommet mot øst.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utfra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Pipe og ildsted:

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted montert. Sotluke i kjeller. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale. Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen. Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater

Rom under terreng:

Det er åpne murkonstruksjoner i rom under terreng. Hulltaking kan ikke utføres. Ingen tegn til fuktproblematikk i kjelleren.

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp fra byggeår. Håndløper montert på begge sider. Rekkverk er lavere enn 90 cm, åpninger i rekkverk er over 100 mm. Videre anmerket under punktet "Helse, miljø og sikkerhet"

Innvendige dører:

Innvendig har boligen finerdører og fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i loft:

Badet ble oppusset i 2019 ved egeninnsats på membran, flis og snekkerarbeid. Det er fremvist bilder av smøremembran på gulv. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt panel i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusj. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, rommet mangler tilluft.

Bad/vaskerom i hovedetasje:

Badet ble oppusset i 2020 ved egeninnsats på membran, flis og snekkerarbeid. Det er fremvist bilder av smøremembran på gulv. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater og smartpanel plater på vegger og MDF-panel i innvendig tak med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, tilluft ventil i vegg.

Bad i kjeller:

Badet er av eldre årgang. Rommet har epoxybelegg på gulv, epoxybelegg, tapet og plater på vegger, panel i innvendig tak. Rommet er innredet med dusj, servant og toalett. Stråleovm på

Beskrivelse av eiendommen

vegg. Rommet har ingen ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

Laminat på gulv, malt strietapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning av eldre årgang. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer. Kitchenboad plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker, nye vannledninger ifm med oppussing av badene. Rørøpplagg hovedsaklig av eldre årgang. Stoppekran i kjelleren. Avløpsrør av plast, eksakt alder på avløpsrørene er av ukjent alder, trolig fra starten av 90-tallet i følge selger, nye avløpsrør ifm med oppussing av bad. Lufting av kloakk ut yttervegg mot nord, i tillegg er det durgoventil i kjeller. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

Varmtvannstank:

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 80-tallet, plassert i kjellerrom. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling.

Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

El-anlegg:

Renvert sikringsskap med nyere automatsikringer. Sikringsskap plassert i loftsgang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Drenering/fuktsikring:

Antatt naturlig drenering uten etablerte drens-systemer.

Fundamenter og grunnmur:

Fundamenter er i hovedsak naturgitt skjult, og det foreligger ingen sikre eller dokumenterte opplysninger om type fundamentering boligen har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmuren er oppført i betong med sparestein og er malt utvendig. Ifølge selger er grunnmuren mot nord skiftet, og det opplyses videre at boligen tidligere har blitt jekket opp, hvorpå eksisterende grunnmur ble fjernet og ny mur støpt. Disse arbeidene kan ikke dokumenteres, og opplysningene er derfor ikke verifiserbare.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør.

Utvendige vann og avløpsledninger:

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.

Septik:

Septiktank i betong fra 1982 ifølge selger. Eiendommen har privat avløpsløsning, det er opplyst at slamavskiller deles med naboeiendom gnr. 122 bnr. 23, og løsningen vurderes som liten i forhold til dagens krav. Sandfilteranlegget er etablert i 1982, og det foreligger ingen registrert dokumentasjon på at anlegget er oppgradert eller fornyet senere. Kommunen opplyser at sandfilter normalt skal skiftes ved behov og minimum hvert 15. år, samt at det skal foreligge dokumentasjon på anleggets tilstand og funksjon. Det er opplyst at verken selger eller nabo har foretatt tiltak på avløpsanlegget. Forholdet innebærer at det må påregnes tiltak knyttet til oppgradering eller utskifting av anlegget. Kostnader ved slike tiltak vil normalt fordeles mellom de eiendommene som er tilknyttet anlegget.

Oljetank:

Det er nedgravd oljetank på eiendommen, det er synlig påfylling og lufte rør øst for boligen like ved vegg. Tanker som ikke er i bruk, skal primært tømmes og fjernes. I særlige tilfeller kan kommunen etter søknad tillate at tanken i stedet tømmes, rengjøres og fylles igjen med sand, grus eller liknende. Informasjon om oljetanken skal sendes skriftlig til kommunen, som fører register over nedgravde tanker i kommunen. Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser for å fastslå tankens tilstand og om det er risiko for lekkasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan en nedgravd oljetank utgjøre en potensiell forurensningsfare dersom den begynner å lekke. Dette kan medføre store kostnader til sanering av forurenset grunn og ansvar overfor myndighetene. I tillegg kan manglende oppfølging av forskriftskrav gi pålegg fra kommunen.

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

[Gå til side](#)

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

Innvendige trapper:

Rekkverk/håndløper i innvendige trapper oppfyller ikke dagens sikkerhetsforskrift. Mellomrom mellom spiler i rekkverk har for stor avstand og er for lavt. Det anbefales å utbedre rekkverk i den innvendige trappen slik at åpninger mellom spiler reduseres og høyden forlenges.

Rekkverk veranda:

Deler av rekkverket på veranda er lavere enn dagens krav. Løsningen gir redusert sikkerhet sammenlignet med gjeldende forskrifter. Det anbefales videre å vurdere oppgradering av rekkverk, herunder økning av rekkverkshøyde. Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhetsnivå og økt fallrisiko, særlig for barn.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

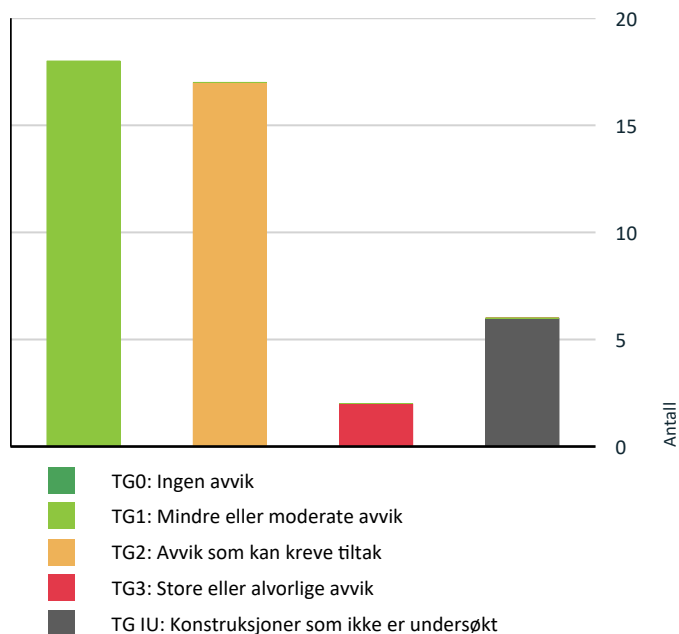
[Gå til side](#)

Enebolig

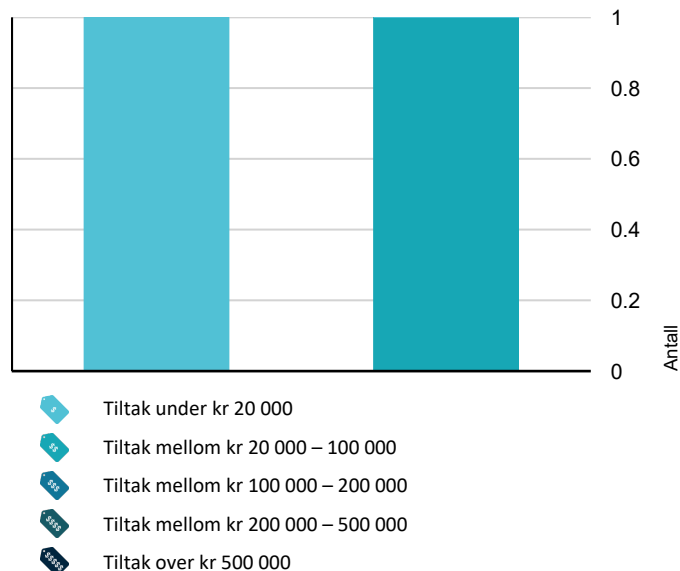
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Skorstein over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Tilbygg [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer av eldre årgang [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmepumpe i hovedetasje [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1935

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Normal standard på boligen utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Malt garasjetak.
2024	Modernisering	2024–2025: Utvendig overflatebehandling/maling av boligen.
2020	Modernisering	Oppusset bad/vaskerom i hovedetasje med nye sluk, membran, fliser, gulvvarme, sanitærutstyr og elektrisk anlegg.
2019	Modernisering	Oppusset bad i loftsetasje med nye sluk, membran, fliser, gulvvarme og sanitærutstyr. Skiftet hovedinngangsdør og verandadør ved inngangsparti. Bygd ny utestue samt nye terrasser og verandaer rundt boligen. Byttet stort stuevindu mot sør (utført av Natre, reklamasjon).
2019	Modernisering	2019-2020: Oppgradert gang med nye overflater, samt flislegging av gulv.
2017	Modernisering	Skiftet all utvendig bordkledning inkludert vindskeier og vannbord. Montert musesperre. Skiftet flere vinduer i 1. og 2. etasje, samt ny verandadør fra stue. Oppusset stue, kjøkken og to soverom i vest med nye overflater og gulv, samt varmemefolie i gulv på to av soverommene.
2017	Modernisering	2017–2018: Etablert ny drenering på baksiden av boligen og støpt nytt tett gulv i kjeller, ifølge selger.
2013	Modernisering	Oppført tilbygg og inngangsparti mot nord.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har korrugerte metallplater som taktekking av ukjent alder, trolig fra 90 eller 2000-tallet. Besiktet fra bakkenivå. Taket er snødekt og dermed ikke mulig å vurdere, Konstruksjonen er fuktutsatt og det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall.

Kommentar:

Det regnet ikke på befaringsdagen å det er ikke mulig å kontrollere om det er lekkasjer i renner/nedløp.

TG 2 Skorstein over tak

Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag. Det er løst tasktige med bøyler over møne. Avstand fra møne til munning på skorstein er ikke oppmålt, fra bakkenivå kan det se ut som at skorsteinen er ført minimum 80 cm over topp møne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert stigetrinn/takstige for feier. Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige/stigetrinn som adkomst til pipe for tilsyn/feiring av skråtak med tak med helling mot gesims. Tak som har helling utover 6 grader, står det beskrevet at det skal ha fastmontert stige forbi pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I henhold til beskrivelse. Fastmontert stigetrinn må monteres for å lukke avviket.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning. Ukjent isolering i veggene, trolig mellom 50-100 mm på innside. Det ble skiftet all utvendig bordkledning inkludert vindskeier og vannbord i 2017. Musesperre er montert. Sist malt utvendig i 2024 og 2025. Tilbygg oppført i 2013.

Kommentar:

Eldre konstruksjoner som dette kan erfaringsmessig ha skjulte råteskader som ikke er mulig å avdekke uten destruktive inngrep.

TG 2 Tilbygg

Tilbygg og inngangsparti mot nord oppført i 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilbygg og inngangsparti mot nord, oppført i 2013, er utført som et enkeltstående tilbygg og henger ikke konstruktivt sammen med hovedboligen. Tilbygget er ikke fundamentert ned til frosthøyde. Det er påvist tele i grunnen, og tilbygget har løftet seg mot nord. Setnings- og telepåvirkning har medført skjevheter i konstruksjonen, og begge dørene i tilbygget kan ikke åpnes eller lukkes tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring av fundamenteringen til frostfri dybde. Som et midlertidig tiltak kan det vurderes å ettermontere justerbare søylesko, forutsatt at fundamentet kan senkes noe slik at det blir tilstrekkelig plass til montering. Eventuelle justeringer av dører og konstruksjon bør først utføres etter at stabiliserende tiltak er gjennomført. Dersom forholdet ikke utbedres, kan videre tele- og setningspåvirkning føre til økte skjevheter, redusert funksjon i dører.



Fundamentering.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med tresperrer. Loftet er innredet fra byggeår, med kaldt loft over innredet del. Tilkomst til kaldloft via loftsluke i himling i gang.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert symptomer på aktivitet fra mott eller borebiller i kaldloftet. Det er observert mottmel/gnagstøv på loftet. Omfanget er ukjent, og det er ikke avklart om funnene skyldes pågående aktivitet eller eldre angrep. Videre er det påvist spor etter mus på loftet. Det er ikke registrert synlige skader som følge av dette på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

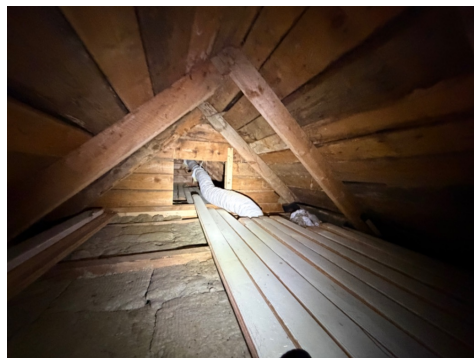
Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare om det foreligger aktiv aktivitet fra mott eller borebiller. Ved påvist aktivt angrep bør nødvendige bekjempelsestiltak iverksettes. Det anbefales også å vurdere tiltak for å hindre videre inntrenging av mus, herunder tetting av åpninger og kontroll av musesperrer. Dersom aktiv skadedyraktivitet foreligger og tiltak ikke gjennomføres, kan dette over tid medføre svekkelser av konstruksjoner. Manglende tiltak mot mus kan føre til videre aktivitet.



Spor etter mottmel fra mott/striperet borebille.



Fuktmåling i undertak, ikke utslag på fukt.



Oversiktsbilde av kaldloftet.

TG 2 Vinduer av eldre årgang

Vinduer som er av eldre årgang er malte trevinduer med 2-lags glass, og trevinduer med koblet glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene av eldre årgang fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i treverket. Overflatebehandlingen er svekket, og treverket har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Generell vedlikehold og utskiftninger av gamle vinduer må påregnes.

TG 1 Vinduer nyere årgang

Tilstandsrapport

Det er skiftet flere vinduer i boligen, vinduene som er skiftet er fabrikkert i 2017, det største vinduet i stue er fabrikkert i 2019, skiftet på reklamasjon.

! TG 2 Dører

Boligen har teakdør mot sør som tidligere har vært hovedinngang. Hovedinngang til boligen er i dag via malte ytterdører/balkongdører i tilbygget. Det er etablert fabrikk malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2017 med utgang fra stue. Kjellerdør er av tre og er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dører i tilbygget er vanskelige å åpne og lukke. Forholdet skyldes setninger i konstruksjonen som følge av mangelfull fundamentering. Tilbygget er ikke fundamentert til frostfri dybde, og telepåvirkning har medført bevegelser i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene i seg selv er ikke skadet. Fundamentering i tilbygget må utbedres.

! TG 10 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og terrasse rundt store deler av boligen og er oppført i trekonstruksjon og har et samlet areal på ca. 71 m². Konstruksjonen har rekkverk utført i tre og glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92–110 cm.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

I loftet er det vinylbelegg og laminat på gulvene, det er gulvvarme i soverommene mot vest. Veggene er av panel, malt strietapet og smartpanel plater, innvendig tak av tak-ess plater og malt slett tak i soverommet mot øst.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Loft:

Det er målt ca. 40 mm. høydeforskjell på gulv i gang over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. X mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot østover en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i gang er det målt ca. 50 mm. avvik. 45 mm. i soverommet mot øst. Målingene er utført på tilfældige steder i to rom.

1. Etasje:

Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 5 mm. avvik. 7 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfældige steder i to rom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Normalt med planhet og retningsavvik i denne type konstruksjoner som er så gamle. NS 3600 hensyntar ikke eldre konstruksjoner og krever ikke bedre enn TG3 på avvikene. NS 3600 krever ikke bedre en TG3 når det er over 20 mm retningsavvik på gulv over en avstand på 2 meter, eller over 30 mm gjennom hele rommet. Kostnadsestimat er satt for flyttavretting av gulv og heving av dører/utsparinger, det er ikke nødvendigvis behov til å foreta tiltak. Det er ikke unormalt med retning og planhetsavvik i boliger fra denne tidsperioden. Når det gis TG3 i tilstandsrapporten er det krav til at det også skal settes et kostnadsestimat for utbedring av avviket, ref forskrift til avhendingsloven.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted montert. Sotluke i kjeller. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale. Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger.

MERK:

Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

Ikke tilstandsvurdert da pipe og ildsted ikke inngår i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser med tanke på spredning av branngasser. Tiltak og ytterligere undersøkelser må påregnes.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er åpne murkonstruksjoner i rom under terreng. Hulltaking kan ikke utføres. Ingen tegn til fuktproblematikk i kjelleren.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår. Håndløper montert på begge sider. Rekkverk er lavere enn 90 cm, åpninger i rekkverk er over 100 mm.

Videre anmerket under punktet "Helse, miljø og sikkerhet"

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finérdører og fyllingsdører.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Badet ble oppusset i 2019 ved egeninnsats på membran, flis og snekkerarbeid. Det er fremvist bilder av smøremembran på gulv. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt panel i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusj. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, rommet mangler tilluft.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malt panel i innvendig tak.

Våtromsplater er ført helt ned mot gulv uten etablert sokkelløsning. I henhold til produsentenes monteringsanvisninger for våtromsplater skal det normalt benyttes sokkelprofil (alu-list) i våtsoner for å sikre en korrekt og robust overgang mellom gulv og vegg. Sokkelprofilen skal normalt gi overlapp med membran fra gulv og føres ca. 60–80 mm opp fra ferdig gulv. I dette tilfellet er overgangen mellom våtromsplater og gulv utført med silikonfuge. Det er fremvist bilder av at det er smurt membran med oppkant langs veggene bak platene. Løsningen vurderes å fungere tilfredsstillende så lenge silikonfugen er intakt og tett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende sokkelprofil innebærer økt sårbarhet i overgang vegg/gulv. Dersom silikonfugen sprekker opp, løsner eller mister tetthet over tid, kan vann trenge inn i nedkant av våtromsplatene. Dette kan føre til fuktopptak i platekant og påfølgende svelling eller materialskader i nedre del av platene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke påvist synlige skader på befaringsstidspunktet. Risikoen er primært knyttet til framtidig vedlikehold og fugens tilstand over tid. Forholdet vurderes som en utførelsesmessig svakhet sammenlignet med produsentens anbefalte løsning. Overgangen vegg/gulv bør kontrolleres jevnlig, og silikonfugen må vedlikeholdes og fornyes ved behov. For en mer robust og varig løsning anbefales etablering av sokkelprofil i henhold til produsentens monteringsanvisning dersom veggkonstruksjonen bygges om eller rehabiliteres senere.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca. 5 mm fall/høydeforskjell fra gulvterskel ved dør til topp slukrist under badekar, noe som gir utilstrekkelig fall mot sluk i deler av rommet. Det er ikke synlig etablert tett membranoppkant ved dørterskel. Videre er det registrert motfall i deler av gulvet. Fra åpning ved veggen på tvers i rommet er det målt ca. 20 mm motfall mot døren, mens det er målt ca. 25 mm fall/høydeforskjell fra åpningen til sluk under badekar. Det er etablert tilfredsstillende lokalfall mot sluk i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avvik i fall og høydeforskjell mot sluk vurderes gulvet å ha en viss evne til å lede vann mot sluk, men med redusert effektivitet. Det anbefales å gjennomføre tiltak som sikrer at lekkasje- og bruksvann ledes til sluk og ikke mot dørterskel eller tilstøtende rom ved eventuell lekkasje. Det enkleste og mest hensiktsmessige tiltaket vurderes å være å etablere eller øke tett membranoppkant ved dørterskel til minimum ca. 25 mm, der dette er praktisk mulig. Ved eventuell vannlekkasje eller vannsøl på våtrommet kan vann ellers bli stående eller renne mot dørterskel og videre ut i tilstøtende rom i stedet for til sluk. Manglende fall i deler av gulvet og manglende eller utilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel innebærer økt risiko for fuktskader i gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er påvist spor etter membran/slukmansjett klemt bak klemring i sluken. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.



Sluk under badekar.



Sluk i dusjsonen har en uortodoks utførelse. Det er påført fugemasse rundt sluket, over smøremembran. Løsningen er ifølge opplysninger ment som beskyttelse av membranen, slik at slukrist ikke presses ned i membranen ved belastning og forårsaker skade. Utførelsen avviker fra vanlig anbefalt løsning, hvor slukrist normalt skal ligge stabilt og korrekt understøttet uten behov for påført fugemasse over membran.

Fungerer som dette.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusjkabinett.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, rommet mangler tilluft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle tilstøtende vegger er av tømmerkonstruksjon, hulltaking ikke utføres. Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet ble oppusset i 2020 ved egeninnsats på membran, flis og snekkerarbeid. Det er fremvist bilder av smøremembran på gulv. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater og smartpanel plater på vegger og mdf-panel i innvendig tak med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, tilluft ventil i vegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater og smartpanel plater på vegger og mdf-panel i innvendig tak med innfelte spotlights.

I dusjsonen er veggflater kledd med våtromsplater. Tilstøtende veggflater i våtrommet er kledd med malt MDF-panel. MDF-panel er ikke et fuktbestandig materiale og er i utgangspunktet ikke egnet for bruk i våtsoner.

Våtromsplater er ført helt ned mot gulv uten etablert sokkelløsning. I henhold til produsentenes monteringsanvisninger for våtromsplater skal det normalt benyttes sokkelprofil (alu-list) i våtsoner for å sikre en korrekt og robust overgang mellom gulv og vegg. Sokkelprofilen skal normalt gi overlapp med membran fra gulv og føres ca. 60–80 mm opp fra ferdig gulv. I dette tilfellet er overgangen mellom våtromsplater og gulv utført med silikonfuge. Det er fremvist bilder av at det er smurt membran med oppkant langs veggene bak platene. Løsningen vurderes å fungere tilfredsstillende så lenge silikonfugen er intakt og tett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende sokkelprofil innebærer økt sårbarhet i overgang vegg/gulv. Dersom silikonfugen sprekker opp, løsner eller mister tetthet over tid, kan vann trenge inn i nedkant av våtromsplatene. Dette kan føre til fuktopptak i platekant og påfølgende svelling eller materialskader i nedre del av platene.

Det er ikke registrert synlige fuktskader eller svelling på MDF-panelet ved befaringstidspunktet. Løsningen vurderes som funksjonell slik den fremstår i dag, men avviker fra anbefalt materialbruk i våtsoner og innebærer økt vedlikeholds- og skaderisiko over tid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke påvist synlige skader på befaringstidspunktet. Risikoen er primært knyttet til framtidig vedlikehold og fugens tilstand over tid. Forholdet vurderes som en utførelsesmessig svakhet sammenlignet med produsentens anbefalte løsning. Overgangen vegg/gulv bør kontrolleres jevnlig, og silikonfugen må vedlikeholdes og fornyes ved behov. For en mer robust og varig løsning anbefales etablering av sokkelprofil i henhold til produsentens monteringsanvisning dersom veggkonstruksjonen bygges om eller rehabiliteres senere.

Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør MDF-panel i nærheten av våtsone erstattes med godkjente, fuktbestandige materialer tilpasset bruk i våtrom.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt fallforhold på om lag 1:50 ved sluk i dusjsonen. Videre er det målt ca. 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel. Dørterskel ligger ned mot gulvflis, og det er ikke påvist tett membranoppkant på minimum 15 mm ved dørterskel. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt, og det er målt et mindre motfall på ca. 5 mm fra dør mot dusjvegg. Forholdet vurderes ikke å ha praktisk betydning, da rommet har to sluker, hvorav ett sluk er plassert i umiddelbar nærhet til døren. Det er avvik fra preaksepterte ytelser i teknisk forskrift (TEK17), men avviket vurderes ikke å ha betydning for funksjon eller risiko. Det er derfor ikke gitt avvik på forholdet.

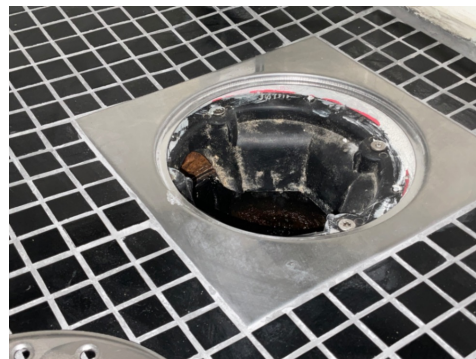
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er påvist spor etter membran/slukmansjett klemt bak klemring i slukene. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.



Sluk i dusj.



Sluk under vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, tilluft ventil i vegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle tilstøtende vegger er av tømmerkonstruksjon, hulltaking ikke utføres. Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Badet er av eldre årgang. Rommet har epoxybelegg på gulv, epoxybelegg, tapet og plater på vegger, panel i innvendig tak. Rommet er innredet med dusj, servant og toalett. Stråleovm på vegg. Rommet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

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

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av at badet har behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert. Tettesjikt, overflater, vann og avløpsrør med sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Basert på ovennevnte forhold er våtrommet levetid passert.

Tilstandsrapport

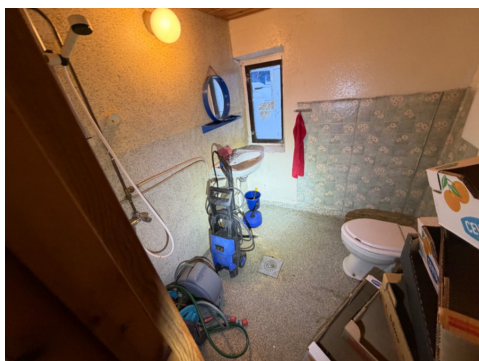
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales full oppgradering av våtrommet. Oppgraderingen bør omfatte etablering av godkjent våtromskonstruksjon med dokumentert tettesjikt, ny sluk, korrekt fallforhold til sluk, samt etablering av ventilasjon. Dersom våtrommet ikke oppgraderes, vil rommet ha begrenset egnethet for normal bruk som bad. Manglende ventilasjon og eldre konstruksjonsløsninger innebærer økt risiko for fuktbelastning, kondens og fuktskader.

Da boligen allerede har to øvrige bad, vurderes det ikke som nødvendig å oppgradere dette badet for videre bruk. Det anbefales i stedet å fjerne eller koble fra vanninstallasjoner og benytte rommet som bod- eller lagerrom. Ved å endre bruken reduseres risiko knyttet til fukt, lekkasje og manglende våtromsløsning etter dagens krav. Kostnadsestimat er satt for frakobling av vanninstallasjoner. Full oppgradering av våtrommet kan koste alt i fra mellom 200.000-500.000 kr.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversiktsbilde av badet.



Sluk.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv, malt strietapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning av eldre årgang. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer. Kitchenboad plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert.

MERK:

Ikke krav til lekkasjesikring på kjøkken ved renovering om det ikke var installert oppvaskmaskin før 2010, anbefaler likevel og installere lekkasjesikring/aqua-stop under oppvaskmaskin. Det er krav til komfyrvakt om det er endret på kurs til koketoppen før 2010.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker, nye vannledninger ifm med oppussing av badene. Rørpropplegg hovedsaklig av eldre årgang. Stoppekran i kjelleren.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for kobberrør med loddende og/eller klemte skjøter er 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene av kobber. Ut fra alder har vannledningene en usikker fremtidig funksjon, og risikoen for skader øker.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, eksakt alder på avløpsrørene er av ukjent alder, trolig fra starten av 90-tallet i følge selger, nye avløpsrør ifm med oppussing av bad. Lufting av kloakk ut yttervegg mot nord, i tillegg er det durgoventil i kjeller. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder avløpsrør av eldre årgang. TG1 på nyere avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler.
Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

TG 1 Varmepumpe i kjeller

Luft til luft varmpumpe plassert i kjeller, ca fra 2018. Service er ikke utført i nåværende eiers eie. Koblet selv av selger, plug and play.

TG 2 Varmepumpe i hovedetasje

Luft til luft varmpumpe plassert i stue, ca fra 2013. Service er ikke utført i nåværende eiers eie.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 80-tallet, plassert i kjellerrom. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Renovert sikringsskap med nyere automatsikringer. Sikringsskap plassert i loftsgang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

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

Ja Ukjent historikk fra andre eiere. Arbeid som er blitt utført i nåværende eieres eie er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Liggen en samsvarserklæring i sikringsskapet.

Ukjent om alle samsvarserklæringer på utført arbeid etter år 1999 foreligger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll utført av autorisert elektrofaglig personell for å avklare anleggets tilstand og sikkerhet. Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til elsikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personskader. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og gi grunnlag for nødvendige utbedringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Antatt naturlig drenering uten etablerte drens-systemer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er antatt naturlig drenering rundt bygningen, uten dokumenterte eller etablerte drens-systemer. Basert på bygningens alder og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet vurderes det som sannsynlig at fuktsikring mot grunnen er begrenset. Det er ikke opplyst at grunnmuren er utvendig oppgravd, og vurderingen er derfor basert på synlige forhold og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende eller aldrende drenering kan medføre økt risiko for fuktinnslag og fuktpåvirkning av grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Ingen antydninger til fukt i kjelleren på befaringen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er i hovedsak naturgitt skjult, og det foreligger ingen sikre eller dokumenterte opplysninger om type fundamentering boligen har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmuren er oppført i betong med sparestein og er malt utvendig. Ifølge selger er grunnmuren mot nord skiftet, og det opplyses videre at boligen tidligere har blitt jekket opp, hvorpå eksisterende grunnmur ble fjernet og ny mur støpt. Disse arbeidene kan ikke dokumenteres, og opplysningene er derfor ikke verifiserbare.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør.

Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggene på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Septiktank

Septiktank i betong fra 1982 ifølge selger. Eiendommen har privat avløpsløsning, det er opplyst at slamavskiller deles med naboeiendom gnr. 122 bnr. 23, og løsningen vurderes som liten i forhold til dagens krav. Sandfilteranlegget er etablert i 1982, og det foreligger ingen registrert dokumentasjon på at anlegget er oppgradert eller fornyet senere. Kommunen opplyser at sandfilter normalt skal skiftes ved behov og minimum hvert 15. år, samt at det skal foreligge dokumentasjon på anleggets tilstand og funksjon. Det er opplyst at verken selger eller nabo har foretatt tiltak på avløpsanlegget. Forholdet innebærer at det må påregnes tiltak knyttet til oppgradering eller utskifting av anlegget. Kostnader ved slike tiltak vil normalt fordeles mellom de eiendommene som er tilknyttet anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Eiendommen har privat avløpsløsning med felles slamavskiller og sandfilter som deles med naboeiendom gnr. 122 bnr. 23. Sandfilteranlegget er etablert i 1982, og det foreligger ingen dokumentasjon på senere oppgradering eller utskifting. Anlegget vurderes som gammelt og lite i forhold til dagens krav. Kommunen opplyser at sandfilter normalt skal skiftes ved behov og minimum hvert 15. år, samt at det skal foreligge dokumentasjon på anleggets tilstand og funksjon. Manglende dokumentasjon og høy alder innebærer avvik fra gjeldende myndighetskrav.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en fagkyndig vurdering av eksisterende avløpsanlegg, herunder slamavskiller og sandfilter. Det må påregnes tiltak i form av oppgradering eller full utskifting av sandfilteranlegget for å tilfredsstille gjeldende krav. Eventuelle tiltak og tilhørende kostnader vil normalt måtte deles mellom de eiendommene som er tilknyttet anlegget. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan avløpsanlegget ikke anses å oppfylle gjeldende krav, noe som kan medføre pålegg fra kommunen om utbedring eller utskifting. Manglende oppgradering kan også føre til redusert funksjon, risiko for forurensning og økte kostnader ved fremtidig pålegg.

Oljetank

Det er nedgravd oljetank på eiendommen, det er synlig påfylling og luftet rør øst for boligen like ved vegg. Tanker som ikke er i bruk, skal primært tømmes og fjernes. I særlige tilfeller kan kommunen etter søknad tillate at tanken i stedet tømmes, rengjøres og fylles igjen med sand, grus eller liknende. Informasjon om oljetanken skal sendes skriftlig til kommunen, som fører register over nedgravde tanker i kommunen.

Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser for å fastslå tankens tilstand og om det er risiko for lekkasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan en nedgravd oljetank utgjøre en potensiell forurensningsfare dersom den begynner å lekke. Dette kan medføre store kostnader til sanering av forurenset grunn og ansvar overfor myndighetene. I tillegg kan manglende oppfølging av forskriftskrav gi pålegg fra kommunen.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

Innvendige trapper:

Rekkverk/håndløper i innvendige trapper oppfyller ikke dagens sikkerhetsforskrift. Mellomrom mellom spiler i rekkverk har for stor avstand og er for lavt. Det anbefales å utbedre rekkverk i den innvendige trappen slik at åpninger mellom spiler reduseres og høyden forlenges.

Rekkverk veranda:

Deler av rekkverket på veranda er lavere enn dagens krav. Løsningen gir redusert sikkerhet sammenlignet med gjeldende forskrifter. Det anbefales videre å vurdere oppgradering av rekkverk, herunder økning av rekkverkshøyde. Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhetsnivå og økt fallrisiko, særlig for barn.

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Opplysninger gitt fra selger

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Bygget er oppført med enkel fundamentering. Isolert bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Saltak av tre med taksperrer, takteking av korrugerte metallplater. Takrenner og nedløp av lakkert metall. Låsbar ytterdør. Strøm er innlagt.

Vedlikehold

Forholdvis nytt, vedlikehold er ikke relevant.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasje er oppført med betonggulv på grunn og blokker/betong som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Saltak av tre, takteking av metallplater. Strømtilførsel til garasjen er frakoblet. Det er observert bruk av skjøteledning fra boligen for midlertidig strømtilførsel. Fast elektrisk installasjon er ikke i drift og er ikke vurdert. Bygget har ikke innsatt garasjeporter.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold/oppgraderinger.

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

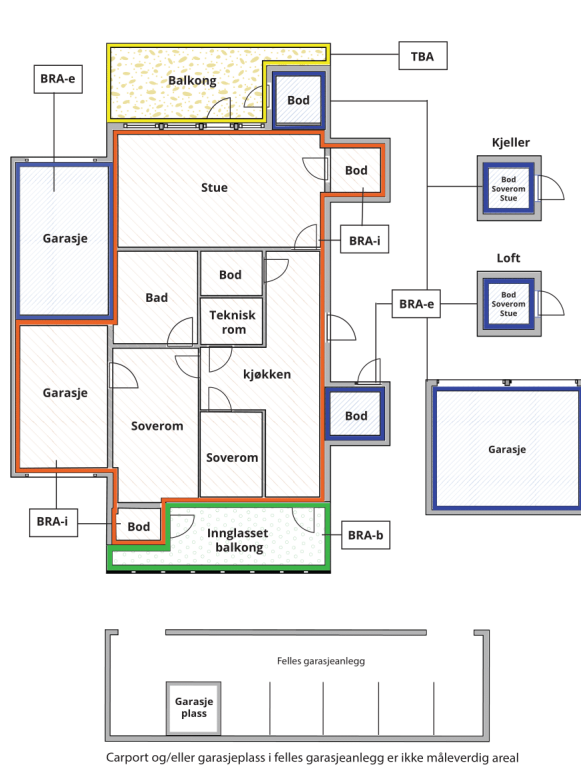
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	44			44	
1. etasje	78			78	71
Kjeller	65			65	
SUM	187				71
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, 3 soverom, bad		
1. etasje	Vindfang, entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, gang m/trapp		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, bad		

Kommentar

Kjeller har lav takhøyde, ikke godkjent til rom for varig opphold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Anders Vollan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	122	10		0	1375.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vikdalsvegen 45

Hjemmelshaver

Vollan Anders

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Vikdalen på Skåla med gode solforhold og fjordutsikt. Eiendommen tilhører skolekretsen til Vågsetra barne- og ungdomsskole. Like ved hovedveien er det busstopp. For skoleelever som bor i området er det gratis skolebuss til og fra skolen. Til Skålasenteret er det ca. 3 km, til Molde sentrum er det ca. 21 km og til Søsnes fergekai er det ca. 2 km.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsløsning. Det er opplyst at slamavskiller deles med naboeiendom gnr. 122 bnr. 23, og løsningen vurderes som liten i forhold til dagens krav. Sandfilteranlegget er etablert i 1982, og det foreligger ingen registrert dokumentasjon på at anlegget er oppgradert eller fornyet senere. Kommunen opplyser at sandfilter normalt skal skiftes ved behov og minimum hvert 15. år, samt at det skal foreligge dokumentasjon på anleggets tilstand og funksjon. Det er opplyst at verken selger eller nabo har foretatt tiltak på avløpsanlegget. Forholdet innebærer at det må påregnes tiltak knyttet til oppgradering eller utskifting av anlegget. Kostnader ved slike tiltak vil normalt fordeles mellom de eiendommene som er tilknyttet anlegget.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i skrående terreng. Eiendommen er snødekt på befaring og besiktelse/vurdering av snødekte arealer er ikke mulig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.02.2026	Ligger som vedlegg i tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.02.2026	Lest og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	
2	24.02.2026	Lagt inn Terrasse- og balkongareal (TBA)

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PB4314>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon