

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Dalefaret 19 , 6440 ELNESVÅGEN

 HUSTADVIKA kommune

 gnr. 48, bnr. 150, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 01.09.2026

Rapportdato: 02.09.2026

Oppdragsnr.: 21039-2515

Eiendomsverdi ref nr: VP5429

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](#) (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 ivarettatt. 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 tilleggbygg 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 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

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

Tomannsbolig oppført i 2017 over tre plan, med underetasje, hovedetasje og loftsetasje. Underetasjen består av dobbelgarasje og to boder, mens hoved- og loftsetasje utgjør boligens hoveddel. Gulv mot grunn er utført som støpt betonggulv på kultet grunn, med isolasjon og diffusjonssperre ut fra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Yttervegger er utført som lette bindingsverksvegger i tre med liggende trekledning. Taket er saltak i trekonstruksjon, med fullisolert takkonstruksjon, diffusjonsåpent Hunton-undertak og lufting mellom undertak og yttertak. Taket er tekket med Decra/Powertekk-plater fra byggeår. Renner og nedløp er av metall. Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass, fabrikkmalte ytterdører og balkongdør. Det er sydvendt veranda på ca. 12 m² og markterrasser ved inngangsparti og mot vest på samlet ca. 52 m².

Tomannsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv består av fliser i entré og laminat i øvrige boligrom. Det er gulvvarme i entré og stue/kjøkken. Veggene er hovedsakelig kledd med Smartpanel og himlingene med Tak-ess-plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Innvendig trapp er fabrikkmalt med lakkerte trinn, og innvendige dører er fabrikkmalte fyllingsdører. Boligen har stålppe og vedovn i stue/kjøkken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har yttervegger i bindingsverk med liggende trekledning. Taket er utført som saltak i trekonstruksjon, med fullisolert takkonstruksjon, diffusjonsåpent undertak og Decra/Powertekk taktekkning. Renner og nedløp er av metall. Vinduer er fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass. Boligen har fabrikkmalte ytterdører og balkongdør. Det er sydvendt veranda på ca. 12 m² og markterrasser ved inngangsparti og mot vest på ca. 52 m².

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har bad i loftsetasje og kombinert bad/vaskerom i hovedetasjen. Begge rommene har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte Tak-ess-plater i himling. Badet på loftet er innredet med servant, vegghengt toalett og badekar. Bad/vaskerommet i hovedetasjen har servant, vegghengt toalett og dusj med glassvegger. Begge rommene har balansert avtrekksventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er integrert med stuen og har innredning fra Epoq med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er integrert stekeovn, koketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Over kjøkkenbenken er det montert fuktbestandige plater. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, og kjøkkenventilatoren har avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap på bad og hovedstoppekran i bod i underetasjen. Avløpsrør er av plast, med lufting ført over tak. Det er balansert ventilasjonsanlegg med

varmegjenvinning og aggregat plassert i bod på loftet. Boligen har luft-til-luft-varmepumpe fra Mitsubishi Heavy Industries, produsert i 2019.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i teknisk bod i underetasjen. Elektrisk anlegg er 400 V skjult installasjon med jordfeilautomater og sikringsskap i entré. Underetasjen inneholder dobbelgarasje og to boder, hvor teknisk bod blant annet inneholder varmtvannsbereder og øvrige tekniske installasjoner. Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen har et tomteareal på ca. 866 m² og ligger i skrånende terreng. Tomten er godt opparbeidet med asfalterte kjøre- og parkeringsarealer, gruslagte partier, støttemurer av betong og betongblokker samt terrasser i trekonstruksjon. Det er gode biloppstillingsarealer. I 2024 ble ca. 352 m² av utearealet asfaltert, og det er utført utomhusarbeider med støttemurer og heller samt etablert varmekabel for snøsmelting. Terenget er delvis planert og sikret med støttemurer, med naturtomt og vegetasjon i bakkant.

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei via privat avkjøring og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

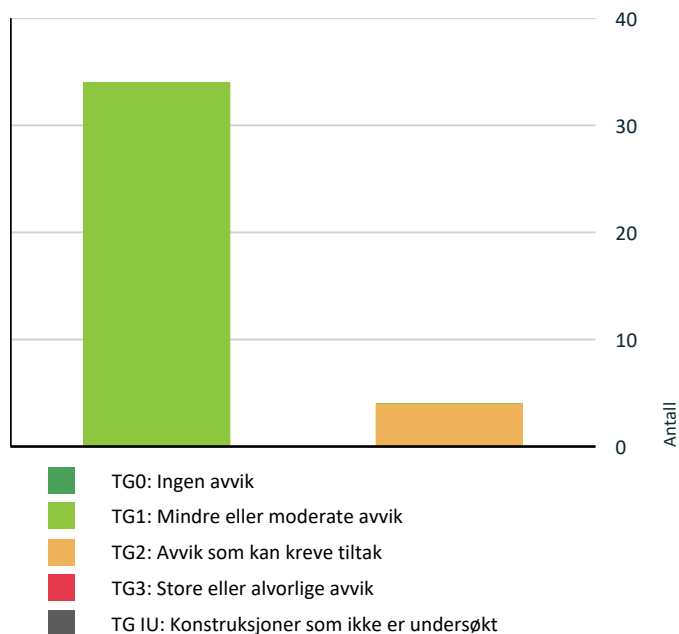
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger. Ingen forhold som tyder på ulovlig bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det anbefales å ha snøfangere.

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring foretatt uten eier tilstede, eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Boligen holder gjennomgående god og tidsmessig standard, hovedsakelig fra byggeår 2017. Innvendige overflater består av fliser i entré og laminatgulv i øvrige boligrom, med gulvvarme i entré og stue/kjøkken. Vegger er hovedsakelig kledd med Smartpanel, mens himlinger er utført med Tak-ess-plater. Innvendige dører er fabrikkmalte fyllingsdører, og trappen er fabrikkmalt med lakkerte trinn og håndløpere. Boligen har to våtrom, Epoq-kjøkken med integrerte hvitevarer, balansert ventilasjon med varmegjenvinning, luft-til-luft-varmepumpe, 400 V elektrisk anlegg, rør-i-rør-system og varmtvannsbereder. Underetasjen har stor dobbelgarasje og to boder, hvorav én teknisk bod.

Vedlikehold

Boligen er relativt ny og fremstår gjennomgående godt vedlikeholdt. Det er utført flere vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider de senere årene, blant annet oppgradering av lysstyring, omfattende utomhusarbeider, asfaltering, snøsmelleanlegg, takvask, service og reparasjon av ventilasjonsanlegg samt arbeid på varmtvannsbereder. Terrasseoverflatene fremstår nylig beiset, og utvendig trekledning fremstår generelt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Elkontroll	2018: Periodisk elkontroll utført av Det lokale eltilsyn/Istad Nett. Registrerte mangler ble dokumentert utbedret og saken avsluttet som godkjent. Utførende/kilde: Istad Nett/DLE, godkjenningbrev datert 14.12.2018.
Modernisering	2023: Endring av lysstyring fra Astro-ur til Plejd. Utførende: Holm Elektro AS. Kilde: Samsvarserklæring datert 21.11.2023/04.12.2023.
Modernisering	2024: Asfaltering av ca. 352 m ² uteareal. Utførende: Veidekke Industri AS. Kilde: Faktura datert 17.06.2024.
Modernisering	2024: Levert støttemur -/kantsteinsprodukter og heller i forbindelse med utomhusarbeider. Leverandør: Aas Betong AS. Kilde: Faktura datert 20.06.2024.
Modernisering	2024: Elektrisk arbeid/styring til varmekabel for snøsmelting. Utførende: HTL Electric Group AS. Kilde: Faktura datert 08.08.2024.
Modernisering	2025: Takvask med alge-/mosefjerning på én takside mot nord. Utførende: Hast Tak og Fasadevask AS. Kilde: Faktura datert 26.05.2025.
Modernisering	2025: Service og utbedring av balansert ventilasjonsanlegg, inkludert utskifting av viftemotorer, kontroll av varmegjenvinner og innregulering av luftmengder. Utførende: A. Vikhagen AS. Kilde: Servicerapport datert 10.06.2025 og faktura datert 23.06.2025.
Modernisering	2025: Ekspansjonssett/reservedel til varmtvannsbereder samt rørleggerarbeid. Utførende: Rørpartner Com AS. Kilde: Faktura datert 26.11.2025.
Modernisering	2025: Vannskade ved oppvaskmaskin i kjøkken/stue ble registrert. Recover AS påviste oppsvulmet laminatgulv og fuktpåvirkning rundt oppvaskmaskinen, og anbefalte blant annet utskifting av gulv og kontroll/utbedring av oppvaskmaskinen. Utførende/kilde: Recover AS, skaderapport etter befaring 08.12.2025. Selger la nytt gulv selv med hjelp fra familiemedlem.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taket er tekket med Decra/Powertekk plater fra byggeår. Taktekkning er besikket fra bakkenivå. Undertak og øvrig takkonstruksjon er fra samme periode. I 2025 ble takflaten mot nord vasket, og det ble utført fjerning av alger og mose på et areal på ca. 67 m². Arbeidet ble utført av Hast Tak og Fasadevask AS og er dokumentert med faktura datert 26.05.2025.



Oversiktsbilde av taktekkning mot nord.



Oversiktsbilde av taktekkning mot sør.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen, men videre rørsystem og bortledning er ukjent.

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.

Det var ikke nedbør på befaringsdagen, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere funksjon eller eventuelle lekkasjer i renner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det anbefales å ha snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med trekonstruksjoner. Det er synlige takstoler og drager som bæring for takopplett mot sør. Undertaket består av Hunton undertaksplater/asfaltplater. Konstruksjonen er fullisolert, med lufting etablert mellom undertak og yttertak.

Loftet er utført som uluftet loft over oppvarmede rom, med isolasjon i takkonstruksjonen og i bjelkelaget mot underliggende etasje. Tilkomst til loftet skjer via loftsluke med nedfellbar stige samt luker i knevegger.

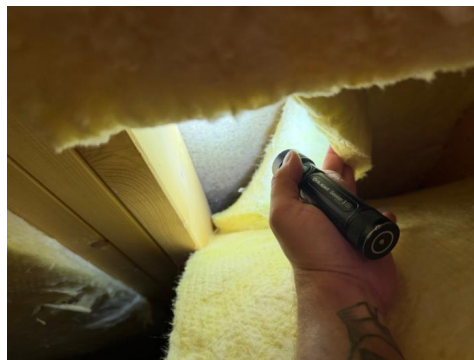
Det ingen synlige avvik ved konstruksjonen.



Oversiktsbilde av loftet.



Oversiktsbilde, ett av raftekottene.



Oversiktsbilde av oppbygging av takkonstruksjon. Fullisolert tak med Hunton undertak som er diffusjonsåpent undertak.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår. Musesperre er montert. Kledning fremstilles godt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalt hovedytterdør og tilsvarende dør mot garasje. Begge dørene er utstyrt med elektronisk kodelås. Det er fabrikkmalt balkongdør med utgang fra stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Balkongdøren er noe treg i bruk og subber mot terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Balkongdøren bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere unødig slitasje på dørblad og terskel.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 12 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 112 cm.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Markterrasser ved inngangsparti og mot vest, oppført i trekonstruksjoner, med et samlet areal på ca. 52 m². Terrasseoverflatene fremstår som nylig beiset og generelt godt vedlikeholdt.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater består av fliser i entré, med gulvvarme. Øvrige rom har laminatgulv. Det er også etablert gulvvarme i stue/kjøkken. I garasje og kjellerboder er det betonggulv. Gulvet i garasjen og i én av bodene er malt.

Gulvoverflatene 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.

Det er registrert en endeskjøt i laminatgulvet i overgangen mellom stue- og kjøkkendelen, i nærheten av skorsteinen. Skjøten gir noe etter ved belastning, trolig som følge av skadet eller knekt låsesystem i forbindelse med monteringen. Utbedring vil normalt innebære demontering og utskifting eller remontering av berørte laminatbord. Dersom forholdet ikke utvikler seg eller er til vesentlig sjenanse, vurderes det ikke som nødvendig med tiltak.

I entréen er det registrert sprekker i tre gulvfliser på tvers av rommet, like innenfor inngangsdøren. Skademønsteret tyder på bevegelser i underlaget og vurderes som sannsynlig setnings-/bevegelsesskade. Lokal utskifting uten å avklare underliggende årsak kan medføre at nye fliser sprekker på nytt. Dersom sprekken er stabile og ikke utvikler seg, kan forholdet følges over tid.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av Smartpanel-plater, mens himlingene er kledd med Tak-ess-plater. I garasje og boder er det i stor grad synlige betongvegger. Himlingene i garasje/boder er utført med malte gipsplater.

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 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Loft:

Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 1 mm. høydeforskjell på gulv i soverom lengst sør over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 3 mm. avvik. 4 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige 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. 2 mm. høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 3 mm. avvik. 5 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er utført på tilfeldige steder og anses som representative stikkprøver. De registrerte målingene ligger innenfor hva som vurderes som normalt for konstruksjonstype, alder og bruk, og tilfredsstillende kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtypen, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.

Radon

Beskrivelse

Bygget skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger skal da gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen, selv om det foreligger ferdigattest kan det ikke garanteres at bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre. Ytterlige undersøkelser anbefales.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er stålpipes og vedovn i stue/kjøkken.

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).



Det er målt ca. 50 mm avstand mellom røykrør og tilstøtende vegg i soverom på loft. Om avstanden er tilstrekkelig avhenger av type pipe/røykrør og produsentens krav til sikkerhetsavstand mot brennbar materiale. Forholdet kan være i henhold til kravene, men dette er ikke dokumentert. Det anbefales derfor å undersøke aktuell produktdokumentasjon eller få forholdet kontrollert av fagkyndig/feiervesen.

! TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I garasje/boder er det åpne betongkonstruksjoner i rom under terreng. Ingen antydninger til fuktproblematikk.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er fabrikk malt tretrapp med lakkerte trinn. Rekkverk av tre, det er håndløper montert på begge sider i hele trappeløpet.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er fabrikk malte fyllingsdører.

! TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller indikasjoner på aktivitet, angrep eller skader forårsaket av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Garasje og to tilhørende boder har samlet areal på ca. 70 m² BRA-e, hvor garasjedelen utgjør ca. 51,5 m² og bodene ca. 9 m² hver.

Garasjen har støpt og overflatebehandlet betonggulv, vegger hovedsakelig av betong/mur og malte platekleddede flater samt malt himling. Det er to isolerte leddporter med elektriske portåpnere, egen ytterdør med kodelås, vinduer, fast belysning og elektriske installasjoner. Det er montert avtrekks-/ventilasjonskanaler med kanalvifte. Garasjen er også innredet med hyller, arbeids-/oppbevaringsløsninger og veggmontert slangetrommel.

Bodene har støpt/overflatebehandlet gulv og består av både åpne betongflater og platekleddede/malte vegger og himlinger. Den ene boden benyttes som teknisk bod og inneholder varmtvannsbereder, vannrør/fordeling, sluk i gulv og sentralstøvsugeranlegg av typen Beam. Det er også synlige isolerte rørføringer og øvrige tekniske installasjoner i rommet. Den andre boden benyttes hovedsakelig til lagring og har innredning med reoler/hyller.

Garasje og boder fremstår som praktisk innredet og med god standard for denne typen areal.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon fremvist. Det skal foreligge dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte tak-ess plater i himling. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og badekar. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

LOFTETASJE > BAD

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for boligen. Våtrommene er oppført i forbindelse med nybygg og omfattes av ferdigattesten. Dokumentasjonskravet for vanntett sjikt er dermed oppfylt etter alternativ 1 i NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.1.9.1.

LOFTETASJE > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegger og malte tak-ess plater i himling.

LOFTETASJE > BAD

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Det er målt over 1:50 fallforhold lokalt ved sluk, videre er det målt over 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Jevnt fall på gulvet fra dør, målt til ca 1:100 fallforhold. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i teknisk forskrift.

LOFTETASJE > BAD

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger, belegget er ført ned i sluken og korrekkt klemt under klemring. Våtromsplater på vegger som tettesjikt.



Sluk. Synlig vinylbelegg som er korrekt klemt under klemring.

LOFTETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og badekar.

LOFTETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å utføre luftespalte under dør eller montere ventil, for å sikre god ventilasjon.

LOFTETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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



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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon fremvist. Det skal foreligge dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte tak-ess plater i himling. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj med glassvegger. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for boligen. Våtrommene er oppført i forbindelse med nybygg og omfattes av ferdigattesten. Dokumentasjonskravet for vanntett sjikt er dermed oppfylt etter alternativ 1 i NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.1.9.1.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegger og malte tak-ess plater i himling.

Vindu i våtsone, løsningen fungerer med våtromsplater og dusjvegg, ikke fare for at vann ledes til vindu. Endret dusjløsning vil kunne kreve tiltak angående vindu i våtsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Det er målt over 1:50 fallforhold lokalt ved sluk, videre er det målt over 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Jevnt fall på gulvet fra dør, målt til ca 1:100 fallforhold. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger, belegget er ført ned i sluken og korrekkt klemt under klemring. Våtromsplater på vegger som tettesjikt.



Sluk. Synlig Vinylbelegg som er korrekt klemt under klemring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj med glassvegger.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å utføre luftespalte under dør eller montere ventil, for å sikre god ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, smartpanel plater på vegger og tak-ess plater i himling. Kjøkkeninnredning fra Epoq. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Fuktbestandige plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er vannledninger av plast som rør-i-rør-system fra byggeår, med fordelerskap plassert på badet. Hovedstoppekran er plassert i bod i kjeller.

Det er registrert noe irr på fordelerstokken for kaldt vann, trolig som følge av kondens. Forholdet vurderes som vanlig forekommende og det er ikke registrert tegn til lekkasje eller andre forhold som tilsier behov for tiltak eller utbedring.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat er plassert i boden i loftet. I 2025 ble det utført service og reparasjon på anlegget. Defekte viftemotorer ble skiftet, varmegjenvinnermotoren ble justert, innstillinger ble kontrollert og luftmengdene ble målt og innregulert. Arbeidet ble utført av A. Vikhagen AS og er dokumentert med servicereport datert 10.06.2025 og faktura datert 23.06.2025.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende overstrømningsmulighet for ventilasjonsluft mellom rommene. Det er ikke etablert spalte under dør eller annen overstrømningsventil.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig overstrømning mellom rommene, eksempelvis ved spalte under dør eller egen overstrømningsventil. Manglende overstrømning kan redusere ventilasjonsanleggets funksjon og føre til dårligere luftutskifting og ubalanse i anlegget.

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

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe med innedel plassert i stue/kjøkken. Varmepumpen er av typen Mitsubishi Heavy Industries SRK35ZSX-W, produsert i 2019. Innedelen er tilkoblet strøm via stikkontakt. Produsentens installasjonsanvisning åpner for tilkobling med støpsel, og tilkoblingsmåten vurderes derfor ikke som et avvik. Servicehistorikk er ukjent.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i garasjebod. Rommet har sluk.

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.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Normal boliginstallasjon med 400 V skjult elektrisk anlegg og jordfeilautomater. Sikringsskap er plassert i entré. Hovedinstallasjonen er opplyst utført av Holm Elektro, men samsvarserklæring for hovedinstallasjonen er ikke forelagt takstmannen.

I 2023 ble det utført arbeid på lysstyring/Plejd av Holm Elektro AS. Samsvarserklæring for dette arbeidet foreligger. I 2024 ble det utført elektriske arbeider i forbindelse med varmekabel/snøsmelteanlegg, herunder opplegg og styring til varmekabel. Arbeidet ble utført av HTL Elektro. Samsvarserklæring for dette arbeidet foreligger.

Periodisk elkontroll ble utført av Det lokale eltilsyn/Istad Nett i 2018. Registrerte mangler ble dokumentert utbedret, og saken ble avsluttet som godkjent.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 skal den bygningssakkyndige, når det er mer enn fem år siden siste tilsyn fra Det lokale eltilsyn, foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor gjennomført en slik kontroll. Det er ikke opplyst om sikringer som løses ut regelmessig, brann, branntilløp eller varmgang i anlegget, og det ble ikke registrert åpenbare synlige avvik ved befaringen.

Etter § 2-18 skal eier også spørres om samsvarserklæring når det elektriske anlegget er montert eller endret etter 1999. Samsvarserklæring foreligger for arbeidene på Plejd-lysstyring i 2023 og snøsmelteanlegget i 2024. Samsvarserklæring for hovedinstallasjonen er ikke forelagt takstmannen.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18. Kontrollen er ikke en fullverdig elkontroll og kan ikke avdekke alle feil eller mangler i anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår, med ukjent type og omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier etablering av drenerør langs såle, grunnmursplast som fuktsikring og tilbakefylling med stedlige masser. Dreneringen kan ikke inspiseres og er derfor vurdert utelukkende basert på alder samt synlige forhold. Ingen tegn til fuktproblematikk eller svikt med dreneringen.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Trolig er det stripefundamenter av betong under grunnmur, grunnmur er av plass støpt betong.

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng. Overflatevann, herunder regn- og smeltevann, skal i størst mulig grad ledes bort fra bygningen ved infiltrasjon i terrenget. For å hindre vanninntrengning mot grunnmur anbefales det at terrenget har fall bort fra bygningen med minimum 1:50 over en avstand på ca. 3 meter.

I 2024 ble gårds plass og utearealer asfaltert med Agb 11 asfalt i ca. 50 mm tykkelse over et areal på ca. 352 m². Arbeidet/materialleveransen er dokumentert med faktura fra Veidekke Industri AS datert 17.06.2024. I 2024 ble det levert Redi Natural støttemurselementer og heller til utomhusarbeider på eiendommen. Materialene ble levert av Aas Betong AS. Selve utførelsen av støttemuren fremgår ikke av dokumentasjonen men er utført i regi av eier/vennetjenste. Kilde er faktura datert 20.06.2024.

Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tyder på problemer med overvann eller avrenning mot bygningen.

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

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

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.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det anbefales å ha snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

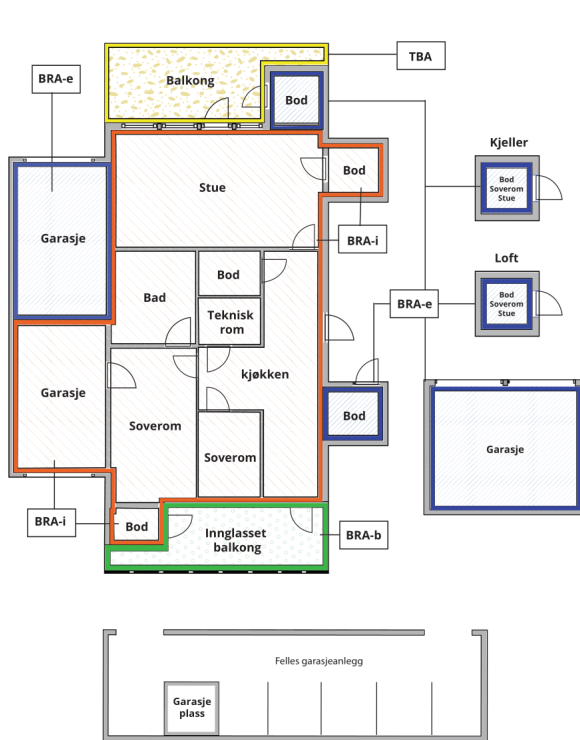
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	49			49	
1. etasje	70			70	64
Underetasje		70		70	
SUM	119	70			64
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Tv-stue, 2 soverom, bad, bod		
1. etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, walk-in closet		
Underetasje		Dobbelgarasje, bod, bod/teknisk	

Kommentar

Garasjen har et samlet bruksareal på ca. 70 m² BRA-e. Garasjedelen utgjør ca. 51,5 m², mens de to bodene er på ca. 9 m² hver.

Sydvendt veranda ca. 12 m². Markterrasser ved inngangsparti og mot vest ca. 52 m². Samlet terrasse-/verandaareal ca. 64 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger. Ingen forhold som tyder på ulovlig bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Kari-Janne Storås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	48	150		1	865.9 m ²	Seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse

Dalefaret 19

Hjemmelshaver

Storås Kari-Janne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i nyere byggefelt i Dalelia, ca 2 km fra Elnesvågen sentrum. Kort vei til barnehage, barneskole, idrettsplass og flotte turområder rett bak. Til Molde ca 25 km

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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 ligger i skrånende terreng og er godt opparbeidet med asfalterte kjøre- og parkeringsarealer, gruslagte partier, støttemurer av betong og betongblokker samt terrasser i trekonstruksjon. Det er gode biloppstillingsarealer på eiendommen. Uteområdene er oppgradert i 2024 med asfaltering av ca. 352 m² utført av Veidekke Industri AS. Det er også utført utomhusarbeider med støttemurer og heller, samt etablert varmekabel for snøsmelting med tilhørende styring utført av HTL Elektro. Terrenget rundt boligen er delvis planert og sikret med støttemurer, med skrånende naturtomt og vegetasjon i bakkant. Eiendommen er gjennomgående ryddig, opparbeidet og godt vedlikeholdt.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopprøpet er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Meglerpakke/kommunalinfo er ikke innhentet eller tilsendt takstmannen,	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring for bolig installasjon			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 minimumsinholdet 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. Funksjonssprøving 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."*