Norsk takst

Tilstandsrapport

Våningshus
Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
HUSTADVIKA kommune
gnr. 82, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 16.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2550 **Eiendomsverdi ref nr:** EB2093

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

RIKSFJORD TAKSERING AS

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

Norsk takst

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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus opprinnelig oppført i 1938, senere ombygget og tilbygget i 1991/92. Hoveddelen har grunnmurer av betong/betongstein og yttervegger av tømmer, mens tilbyggene har grunnmurer av lettklinkerblokker og yttervegger oppført i bindingsverk. Ifølge selger er ytterveggene isolert, og tømmerveggene etterisolert både innvendig og utvendig. Utvendige fasader har stående trekledning fra 1991/92. Boligen har saltakkonstruksjoner av tresperrer, med undertak av trebord og papp på hoveddelen og sutaksplater på nyere bygningsdeler. Taket er tekket med metallplater fra 1992. Renner, nedløp og beslag er utført i metall. Vinduer med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra slutten av 1980-tallet og begynnelsen av 1990-tallet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, og gulv mot grunn består av støpt betong. Boligen har kjeller under hoveddelen og krypkjeller under tilbygget. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett, laminat, furugulv, fliser, vinylbelegg, trepanel, tapet og malte plater. Boligen har flere verandaer og terrasser i trekonstruksjoner, med samlet areal på ca. 57,5 m².

Våningshus - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Våningshus opprinnelig oppført i 1938, senere ombygget og tilbygget i 1991/92. Hoveddelen har yttervegger av tømmer, mens tilbyggene er oppført i bindingsverk. Fasadene har stående trekledning, og boligen har saltak tekket med metallplater. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass, hovedytterdør av teak og balkongdører av tre. Boligen har flere verandaer og terrasser i trekonstruksjoner, med samlet areal på ca. 57,5 m².

INNVENDIG Gå til side

Boligen går over kjeller, hovedetasje og loftsetasje. Innvendige overflater består av parkett, laminat, furugulv, fliser, betong og vinylbelegg. Veggene har blant annet trepanel, tapet, malte plater og betongoverflater. Himlinger med trepanel og malte plater. Etasjeskillene består hovedsakelig av trebjelkelag. Boligen har innvendig tretrapp mellom hovedetasjen og loftet. Kjelleren benyttes hovedsakelig til lager og tekniske installasjoner. Det er teglsteinspipe med ildsted i hoveddelen og stålpipe med vedovn i tilbygget.

VÅTROM Gå til side

Boligen har to bad, begge opplyst oppusset i 2013.

Badet i loftsetasjen har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Innredet med dobbel servant, gulvstående toalett og badekar.

Bad/vaskerom i hovedetasjen har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Innredet med servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ombyggingen i 1991/92, med profilerte fronter og laminert benkeplate. Integrert stekeovn og koketopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenet har parkett på gulv, mens grovkjøkkenet har flislagt gulv. Vegger med tapet, malt strietapet, fliser og smartpanel, og tak-ess plater i himling. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger hovedsakelig av kobber og avløpsrør av plast fra forskjellige tidsepoker, i stor grad fra ombyggingen i 1991/92. Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2013. Elektrisk anlegg med automatsikringer og oppgradert sikringsskap. Det er også etablert ladeanlegg for elbil.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vinduer og veggventiler. Oppvarming omfatter vedovner/ildsteder.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger på Sandblåst i Hustadvika kommune, i landlige omgivelser med spredt bebyggelse, åpne jordbruksarealer og utsikt mot omkringliggende fjell- og kulturlandskap.

Gårdstunet er opparbeidet med gruslagte kjøre- og parkeringsarealer, belegningsstein, plenarealer, beplantning og støttemurer. Eiendommen har våningshus, driftsbygning, garasjebygg og øvrige uthus.

Landbrukseiendommen omfatter samlet ca. 149,8 dekar fordelt på fem teiger og to matrikkelenheter. Av dette er ca. 79,5 dekar fulldyrka jord, 0,9 dekar innmarksbeite, 3,5 dekar produktiv skog og 60,7 dekar annet markslag.

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei, privat vannforsyning og avløp via septik/slamavskiller.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

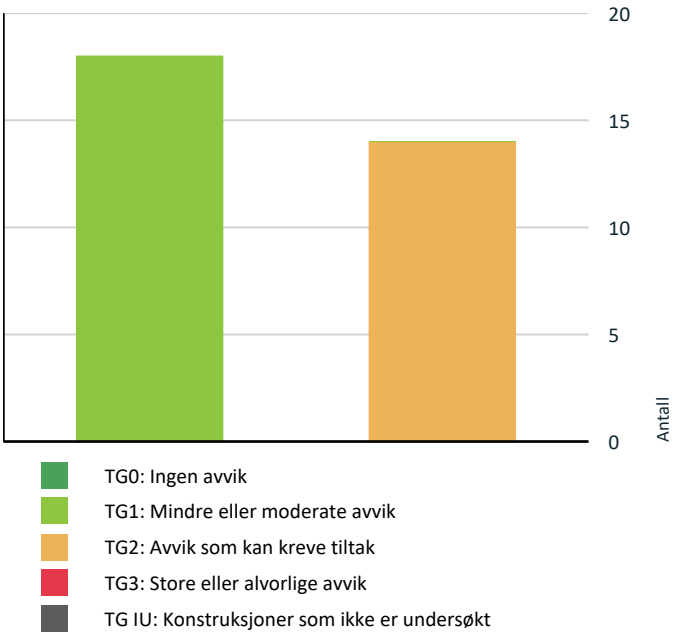
Våningshus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er registrert avvik mellom dagens planløsninger i samtlige etasjer og de byggemeldte tegningene som ble stemplet og godkjent av kommunen i mai 1988. Det er ikke fremlagt oppdaterte, godkjente tegninger som dokumenterer dagens rominndeling og bruk. Det anbefales ytterligere undersøkelser hos Hustadvika kommune for å avklare om endringene er søknadspliktige og eventuelt godkjent. Dersom det er utført søknadspliktige endringer uten nødvendig godkjenning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Eiendommens plassering innenfor aktsomhetsområdet innebærer at det kan forekomme grunnforhold med potensiell fare for områdeskred. Det er ikke dokumentert at det faktisk finnes kvikkleire på eiendommen. Aktsomhetskartet er basert på overordnede vurderinger og gir ikke grunnlag for å fastslå grunnens faktiske beskaffenhet eller stabilitet på den aktuelle eiendommen.	

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1938

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra verditakst i fra 2014.

Anvendelse

Standard
Boligen har gjennomgående normal boligstandard, med varierende alder og utførelse på innvendige overflater, innredninger og tekniske installasjoner. Boligen ble betydelig ombygget og modernisert i 1991/92, og har senere gjennomgått enkelte oppgraderinger.

Vedlikehold
Boligen fremstår med varierende vedlikeholdstilstand, hvor flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har oppnådd betydelig alder. Det er utført vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider i ulike perioder, blant annet ombygging og etterisolering i 1991/92, fornyelse av taktekking i 1992, oppussing av våtrom og deler av dreneringssystemet i 2013. Det må påregnes løpende vedlikehold og fremtidige utskiftinger som følge av bygningsdelenes alder og normale slitasje.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	1991/92 – Ombygging og tilbygg: Boligen ble ombygget og utvidet med nye bygningsdeler.
Modernisering	2013 – Bad i loftsetasjen: Badet ble pusset opp med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og sanitærinnredning. Utførende Smart Interiør. Kilde: Selger og faktura.
Modernisering	2013 – Bad/vaskerom i hovedetasjen: Rommet ble pusset opp med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og sanitærinnredning. Utførende Smart Interiør. Kilde: Selger og faktura.
Modernisering	2013 – Drenering: Ifølge selger ble dreneringen fornyet rundt grunnmurene, med unntak av grunnmuren mot nord, hvor dreneringen er fra begynnelsen av 1990-tallet. Utførende Myrbostad Rør. Kilde: Selger.
Modernisering	2013 – Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2013, plassert i kjeller. Utførende Myrbostad Rør. Kilde: Befaring.
Modernisering	2013 – Vannledninger: Deler av vannforsyningsanlegget ble fornyet. Ny hovedvannledning ble lagt fra utvendig tilkoblingspunkt og inn til boligens kjeller. Kjellergulvet ble pigget opp for fremføring av ny vannledning. Det ble også etablert vannforsyning til frostfritt utekranpunkt ved kjellernedgangen, samt ny vannledning til løa med utvendig tilkobling og avstengningskran i boligens kjeller. Utført av Myrbostad Rør AS. Kilde: Eier.
Modernisering	2025 – Ladeanlegg for elbil: Det er opplyst om etablering av ladeanlegg med egen elektrisk kurs, utført av Eide Elektro AS. Årstallet må avklares, da rapportutkastet oppgir 2035. Kilde: Selgers egenerklæring.
Modernisering	Ukjent årstall – Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer og nye inntakssikringer. Utført av HTL Elektro AS. Kilde: Selgers egenerklæring.
Modernisering	2026 – Brann- og lekkasjevarsling: Installert nye røykvarslere og fuktvarsler tilknyttet Gjensidige Vakt. Utstyret ble funksjonstestet sommeren 2026. Kilde: Eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med stål-/aluminiumsplater fra 1992. Taktekking, gradrenner, beslag og gjennomføringer er besiktiget fra taknivå.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert korrosjon/rust flere steder på takplatene, særlig ved kappkanter mot gradrenner, beslag og øvrige overganger. Det er indikasjoner på at takplatene er kappet med vinkelsliper eller tilsvarende verktøy, hvor varmeutvikling og/eller glødende metallspon trolig har skadet overflatebehandlingen og medført korrosjonsdannelse. Flere av områdene med rust er overmalt av selger. Det er i tillegg påvist hull i blybeslaget ved gradrennen, som innebærer en lokal svekkelse av beslagets vanntettende funksjon. Det kan ikke utelukkes at vann har trengt inn i underliggende konstruksjoner. Eventuelle skjulte fuktskader er ikke kartlagt.

Taktekkingens alder og de registrerte skadene begrunner samlet tilstandsgrad TG2. Taktekkingens alder overstiger også standardens alderskriterier i NS 3600:2025+A1:2026.

Konsekvens/tiltak
• Hullet i blybeslaget ved gradrennen må utbedres for å sikre en varig vanntett løsning. Det anbefales å skifte eller utbedre det skadde beslaget av fagkyndig taktekker/blikkenslager. Samtidig bør underliggende konstruksjoner undersøkes nærmere for eventuelle tegn til fuktinntrengning og skjulte fuktskader. Korrosjonsangrep på takplater og beslag bør utbedres med egnet rustbehandling og overflatebeskyttelse. Takplater og beslag med omfattende korrosjon eller gjennomrusting må skiftes. Det vurderes ikke å være behov for fullstendig utskifting av taktekkingen på befaringstidspunktet, men det må påregnes lokale utbedringer og økt vedlikeholdsbehov som følge av alder og registrerte skader.


Oversiktsbilde av taktekking.


Det er hull i blybelsag ved gradrenne. Dette kan medføre skjulte fuktskader i konstruksjonen.




Oversiktsbilde av taktekking.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen med videre rørsystem og bortledning til kanel/drensgrøft. Skorsteinen over tak er utført med heldekkende pipebeslag som gir værbeskyttelse mot nedbør og inntrengning av fukt. Skorsteinen er ført opp over tak med en høyde som er minimum 80 cm over mønenivå.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak med takkonstruksjon av tresperrer fra de respektive byggeårene. Deler av loftsetasjen er innredet, mens øvrige deler består av kaldloft med tilkomst via loftsluke. Den opprinnelige delen av boligen har undertak av trebord med takpapp, mens den nyere delen har undertak av sutaksplater. Konstruksjonene er delvis isolert mot innredede rom og underliggende etasje.

Tilstandsrapport

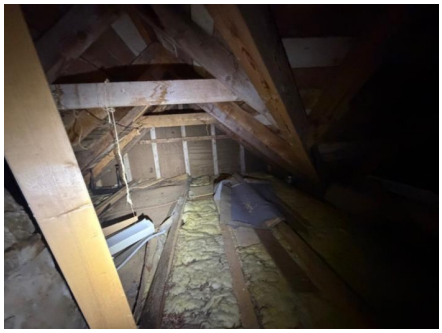
Det er ikke registrert nevneverdige avvik ved de tilgjengelige delene av takkonstruksjonen. Synlige sperrer, undertak og øvrige trekonstruksjoner fremstår hovedsak i tilfredsstillende stand, alder tatt i betraktning. Det ble foretatt stikkprøvebasert fuktmåling i tilgjengelig trevirke, med målt trefuktighet på ca. 9,3 vektprosent. Målingen indikerer tørt trevirke på målepunktet. Kontrollen er begrenset til tilgjengelige og synlige deler av konstruksjonen. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert. Det vurderes ikke å være behov for utbedringstiltak på befaringstidspunktet. Konstruksjonen bør følges opp gjennom normalt periodisk vedlikehold, særlig med tanke på eventuelle tegn til fuktinntrengning fra taktekking og beslag.



Fuktmåling, ikke utslag på fukt.



Takkonstruksjonen over nydelen.



Takkonstruksjonen over hoveddelen.



Det mangler stedvis noe isolasjon i lofts bjelkelaget.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens hoveddel er oppført med yttervegger av tømmer, mens tilbyggene er oppført i bindingsverk. Ifølge selger er samtlige yttervegger isolert, og tømmerveggene er opplyst å være etterisolert både innvendig og utvendig. Fasadene er kledd med stående trekledning fra 1991/92.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert musesperre i nedre del av kledningen. Dette medfører økt risiko for at mus og andre smågnagere kan trenge inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere egnet musesperre i nedre del av kledningen for å redusere risikoen for inntrengning av smågnagere. Det må samtidig sikres at nødvendig lufting bak kledningen opprettholdes.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra slutten av 1980-tallet og begynnelsen av 1990-tallet. Det er også montert takvindu.

Vurdering av avvik:

• Vinduene har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon og gjenværende levetid er usikker. Isolerglassruter eldre enn 35 år har økt risiko for punktering som følge av aldring og svekkelse av kantforseglingene. Det er påvist punktert isolerglass i takvinduet. Punkterte glass har redusert isolasjonsevne og kan medføre kondens og tilsløring mellom glasslagene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales utskifting av det punkterte isolerglasset i takvinduet, eventuelt hele takvinduet. For øvrige vinduer anbefales det å planlegge utskifting på sikt som følge av alder og usikker gjenværende levetid. Eldre vinduer kan fortsatt fungere tilfredsstillende, men risikoen for punktering, varmetap og redusert energieffektivitet øker med alderen. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbar utskifting av samtlige vinduer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har hovedytterdør av teak og malte balkongdører av tre med 2-lags isolerglass. Dørene er fra ombyggingen av boligen i 1991/92.

Vurdering av avvik:
• Dørene har normal alders- og bruksslitasje, og enkelte bærer preg av elde og slitasje på overflater. Det er påvist knust glassrute i balkongdøren i loftsetasjen. For øvrig er det ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Dørenes alder medfører imidlertid økt risiko for slitasje på pakninger, beslag og øvrige bevegelige deler, samt usikker gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak
• Den knuste glassruten i balkongdøren på loftet må skiftes. Det anbefales normalt vedlikehold av dørene, herunder overflatebehandling og kontroll av pakninger, hengsler og beslag ved behov. Som følge av alder må det påregnes vedlikehold og eventuell utskifting av enkelte dører på sikt. Det vurderes ikke å være behov for fullstendig utskifting av dørene på befaringstidspunktet.

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har flere verandaer og terrasser oppført i trekonstruksjoner.

Nordvendt veranda på ca. 9 m² med utgang fra loftstue. Rekkverk av tre med målt høyde på ca. 90 cm.

Nordvendt veranda på ca. 22 m² med utgang fra grovkjøkken/kjøkken. Rekkverk av tre med målt høyde på ca. 88 cm.

Sørvendt veranda på ca. 24 m² med utgang fra stue. Rekkverk av tre med målt høyde på ca. 90 cm.

Terrasse ved inngangsparti på ca. 2,5 m².

Samlet terrasse- og verandaareal utgjør ca. 57,5 m²

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat, furu, flis, betong og belegg.

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.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er utført med tapet, trepanel, malte plater og betongvegg. Himling er utført med malte plater og trepanel.

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

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Loft
Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 16 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet mot sør over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 28 mm. avvik. 14 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 kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 4 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 tilfredsstiller kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtyper, 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.

Vurdering av avvik:
• Det er målt et nivåsprang mellom gammel del og tilbygg på over 25 mm. I henhold til NS 3600:2025+A1:2026, punkt A.2.11.1 – Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller, skal nivåforskjell mellom rom over 25 mm tilstandsgraderes med TG2.

Gulvene i etasjeskiller av tre knirker stedvis i stue, ukjent årsak men er trolig på grunn av av slitt/dårlig festet undergulv/sponplater.

Konsekvens/tiltak
• Nivåforskjellen har ingen vesentlig konstruksjonsmessig betydning, men kan oppleves som en bruksmessig ulempe og innebærer økt snublefare ved overgang mellom rommene. Eventuell utbedring vil normalt kreve ombygging eller oppretting av gulvkonstruksjonen ved en fremtidig rehabilitering.

Knirk i gulvet har først og fremst estetisk og bruksmessig betydning. Dersom tiltak ikke utføres, vil forholdet vedvare og kunne forverres over tid, men det utgjør ingen risiko for konstruksjonens bæreevne.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinpipe fra byggeår i stuen, ildsted montert. Sotluke i kjeller. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale.

I tilbygget del i kjøkken/grovkjøkken er det stålpipe med vedovn.

Kommentar:
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).

Tilstandsrapport

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har gulv av betong og åpne, malte murkonstruksjoner på veggene. Etasjeskiller mot overliggende etasje er utført med trebjelkelag og synlig trepanel/plater i himlingen. Rommene benyttes hovedsakelig til lager og tekniske installasjoner. Kjellere fra denne byggeperioden ble normalt oppført med begrenset fuktsikring og isolasjon mot grunnen, og var i hovedsak beregnet for grovlager og sekundær bruk. Kjelleren fremstår som tørr på befaringstidspunktet. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktinntrengning eller sopp- og muggvekst på murkonstruksjoner, lagrede gjenstander eller tilgjengelige trekonstruksjoner.

Det er utført stikkprøvebaserte fuktmålinger i treverk i himlingen, med målte verdier på ca. 13,9–14,7 vektprosent. Målingene indikerer normalt, tørt trevirke på de undersøkte punktene. Hulltaking for fuktmåling er ikke relevant eller praktisk mulig, ettersom veggene består av åpne murkonstruksjoner uten innvendig utforing.

Det gjøres oppmerksom på at eldre kjellerkonstruksjoner generelt har begrenset fuktsikring sammenlignet med dagens byggemetoder. Dette innebærer at fuktforholdene kan variere med årstid, nedbør og grunnvannsforhold. Det vurderes ikke å være behov for utbedringstiltak på befaringstidspunktet. Kjelleren anbefales fortsatt benyttet til lager og sekundær bruk, tilpasset konstruksjonenes alder og utførelse. Det anbefales å opprettholde tilfredsstillende ventilasjon og unngå lagring av fuktømfintlige materialer direkte mot murvegger og betonggulv.



Fuktmåling, ikke utslag på fukt.



Fuktmåling, ikke utslag på fukt.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under tilbygget med utvendig adkomst. Krypkjelleren har støpt gulv, grunnmurer av murblokker og etasjeskiller mot overliggende etasje. Ventilasjon er etablert via ventiler i grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader, råte eller sopp- og muggvekst i tilgjengelige konstruksjoner. Det er utført stikkprøvebaserte fuktmålinger i tilgjengelig treverk uten utslag på forhøyede fuktverdier. Det er imidlertid registrert at enkelte ventiler i grunnmuren er tettet, og at det mangler ventilrist på en av ventilåpningene. Dette kan redusere luftutskiftingen i krypkjelleren og øke risikoen for fuktoppbygging. Manglende ventilrist kan også gi skadedyr tilgang til konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å åpne tette ventiler og montere egnet ventilrist med smådyrsikring på ventilåpninger som mangler dette. Ventilasjonsforholdene bør vurderes samlet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for fuktskader. Krypkjelleren bør kontrolleres jevnlig, da denne konstruksjonstypen generelt er fuktutsatt og fuktforholdene kan variere gjennom året.

Tilstandsrapport



Fuktmåling, ikke utslag på fukt.



Oversiktsbilde av krypkjeller.



Kraftig kloakklukt fra avløpet til badet/toalettet i fra krypkjeller på befaringen, kun på dager med svært mye nedbør ifølge selger.



Eksempel på to ventiler som er tettet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en lakkert tretrapp til loft, håndløper montert på begge sider i trappeløpet.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ifølge selger ble det fanget to mus i feller i kjelleren for ca. 7 år siden. Selger opplyser at det ikke har vært nevneverdige problemer med mus i boligen, og at det ikke er observert mus i hovedetasjen eller på loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert musesperre i nedre del av ytterkledningen. Dette medfører økt risiko for inntrengning av mus og andre smågnagere i konstruksjonen. Det er tidligere registrert mus i kjelleren, men ifølge selger har dette ikke vært et vedvarende problem.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere musesperre i nedre del av ytterkledningen for å redusere risikoen for inntrengning av smågnagere. Nødvendig lufting bak kledningen må opprettholdes.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble pusset opp i 2013. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess plater.i himling. Baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett og badekar. Naturlig ventilering.

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har våtromsplater på vegger, tak-ess plater i himling.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger og ca. 35 mm oppbrett ved dørterskel. Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert fall på gulvet mot sluk. Dette medfører at eventuelt lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes til sluket, og at vann kan bli stående på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen har fungert med bruk av badekar, hvor dusjvannet ledes direkte til sluk. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak ved fortsatt bruk av badekar, forutsatt at gulvbelegget og overgangene er tette. Ved eventuell ombygging til åpen dusjløsning må gulvets fallforhold og tettesjikt vurderes og normalt utbedres.

LOFT > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett og badekar.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

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

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

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble pusset opp i 2013. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess plater.i himling. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har våtromsplater på vegger, tak-ess plater i himling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger og ca. 20 mm oppbrett ved dørterskel. Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert fall på gulvet mot sluk. Dette medfører at eventuelt lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes til sluket, og at vann kan bli stående på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen har fungert med bruk av tett dusjkabinett, hvor dusjvannet ledes direkte til sluk. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak ved fortsatt bruk av tett dusjkabinett, forutsatt at gulvbelegget og overgangene er tette. Ved eventuell ombygging til åpen dusjløsning må gulvets fallforhold og tettesjikt vurderes og normalt utbedres.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

3-stavs parkett på gulv, flislagt gulv i grovkjøkken, malt strietapet, tapet, flis og smartpanel plater på vegger, tak-ess plater i himling. Kjøkkeninnredning fra da boligen ble ombygd i 1991/92. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn og koketopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker, hovedsaklig i fra ombyggingen i 1991/92. Røropplegg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Hovedstoppekran i kjeller.

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

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak avløpsrør av plast fra ombyggingen i 1991/92. Lufting av avløpsanlegget er avsluttet på kaldloftet med en luftinnslippsventil (Durgo-ventil). Staking av avløpsanlegget kan utføres via sluk, vannlåser, toalett mv.

Vurdering av avvik:
• Avløpsanlegget har ikke påvist lufting ført til det fri. Durgo-ventilen slipper luft inn i avløpssystemet ved undertrykk, men erstatter ikke nødvendig hovedlufting til det fri.

Det ble registrert kraftig kloakklukt i krypkjelleren under badet, ved området hvor avløpsrørene er tilkoblet. Konstruksjonen er delvis åpnet fra undersiden. Ifølge selger kan kloakklukt forekomme i perioder med store nedbørsmengder.

Årsaken til kloakklukten er ikke avklart. Forholdet kan skyldes utettheter i avløpsanlegget, mangelfull lufting eller andre feil ved installasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget bør undersøkes nærmere av kvalifisert rørlegger for å avklare årsaken til kloakklukten.

Nødvendig hovedlufting bør etableres til det fri. Durgo-ventil kan benyttes som supplement. Kloakklukten indikerer mulig funksjonssvikt eller utetthet i avløpsanlegget, og utbedring må påregnes. Omfang og kostnader kan ikke fastslås før årsaken er avklart.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygget har naturlig ventilasjon gjennom vindu og veggventiler.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2013 plassert i kjellerrom. Rommet har sluk/avløp i gulvet, 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.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

El-anlegg med automatsikringer. Oppgradert elektrisk sikringsskap i våningshuset, inkludert nye inntakssikringer. Utført av HTL Elektro AS. I 2025 ble det etablert ladeanlegg for elbil med tilkobling til egen elektrisk kurs. Utført av Eide Elektro AS.

Elektrisk anlegg kontrollert to ganger gjennom Gjensidige forsikring i løpet av selgers eiertid på ca. 13 år. Kilde: Selgers egenerklæring. Selger opplyser at det foreligger samsvarserklæring for elektriske arbeider. Elkontroll rapport og samsvarserklæringer er ikke forelagt takstmannen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kilde: Selgers egenerklæring.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Ifølge eier er det nylig installert røykvarslere og fuktvarsler tilknyttet Gjensidige Vakt. Utstyret ble opplyst å være funksjonstestet sommeren 2026. Brannsikringsutstyret er ikke funksjonstestet av takstingeniør på befaringstidspunktet. Alder, type og tilstand på brannslukningsapparatet er ukjent.

Brannsikringsutstyret oppfyller grunnleggende krav forutsatt at det er funksjonsdyktig og tilfredsstiller gjeldende krav til vedlikehold og kontroll. Brannslukningsapparat har begrenset levetid og krever regelmessig kontroll og service.

Det anbefales jevnlig funksjonskontroll av røykvarslere og fuktvarsler i henhold til leverandørens anvisninger. Brannslukningsapparatet skal kontrolleres regelmessig. Pulverapparater skal normalt gjennomgå fagkyndig kontroll hvert 5. år og service hvert 10. år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens oppbygning og grunnforhold er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte geotekniske grunnundersøkelser eller vurderinger av grunnens stabilitet og bæreevne.

Ifølge tilgjengelig kommunekart ligger eiendommen innenfor et registrert aktsomhetsområde for kvikkleire, angitt som hensynssone H310_kvikk – ras- og skredfare.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ifølge selger ble dreneringen fornyet i 2013 rundt samtlige grunnmurer, med unntak av grunnmuren mot nord, hvor dreneringen er fra tilbyggets oppføring på begynnelsen av 1990-tallet. Dreneringens nærmere utførelse, oppbygning og omfang er ikke kontrollert, da konstruksjonene ligger skjult under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert synlige forhold som tyder på svikt i dreneringens funksjon på befaringstidspunktet. Kjellerrommene fremstår som tørre, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i tilgjengelige trekonstruksjoner. Dreneringen mot nord er eldre enn øvrig drenering og har dermed større aldersrelatert usikkerhet med hensyn til gjenværende levetid og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det vurderes ikke å være behov for utbedringstiltak på befaringstidspunktet. Dreneringens funksjon bør følges opp gjennom normalt vedlikehold og observasjon av eventuelle tegn til fuktinntrengning, særlig langs grunnmuren mot nord.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Byggegrunnens oppbygning og fundamenteringsmetode er ukjent. Fundamentene ligger naturlig skjult under terreng, og det foreligger ikke sikre eller dokumenterte opplysninger om fundamentenes type, utførelse eller dimensjonering. Hoveddelen av boligen har grunnmur av betong/betongstein, mens

tilbygget har grunnmur av lettklinkerblokker.

Det er registrert mindre riss, sprekker og lokale avskallinger i grunnmuren. Forholdene vurderes i hovedsak som normale alders- og bruksrelaterte forhold Det er ikke registrert synlige tegn til større setninger, vesentlige deformasjoner eller konstruksjonsmessige bevegelser som indikerer svikt i fundamenteringen. De registrerte forholdene vurderes ikke å ha vesentlig betydning for konstruksjonens bæreevne eller stabilitet. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige konstruksjoner. Skjulte fundamenter og byggegrunn er ikke undersøkt.

Det anbefales normalt vedlikehold og jevnlig observasjon av registrerte riss, sprekker og avskallinger. Lokale overflateskader kan utbedres ved behov. Dersom sprekkene utvikler seg, eller det oppstår tegn til setninger eller bevegelser i konstruksjonen, bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig. Det vurderes ikke å være behov for særskilte utbedringstiltak på befaringstidspunktet.



Riss/sprekk i pussen i grunnmuren i hoveddelen.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett 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.

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

Vurdering av avvik:
• Eiendommens plassering innenfor aktsomhetsområdet innebærer at det kan forekomme grunnforhold med potensiell fare for områdeskred. Det er ikke dokumentert at det faktisk finnes kvikkleire på eiendommen. Aktsomhetskartet er basert på overordnede vurderinger og gir ikke grunnlag for å fastslå grunnens faktiske beskaffenhet eller stabilitet på den aktuelle eiendommen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente ytterligere opplysninger fra Hustadvika kommune om registrert aktsomhetsområde og eventuelle tidligere grunnundersøkelser. Ved planlegging av terrenginngrep, byggearbeider, større fyllinger eller andre tiltak som kan påvirke grunnstabiliteten, må behovet for geoteknisk vurdering avklares. Dette kan innebære undersøkelser utført av geoteknisk fagkyndig. Det er ikke avklart om det foreligger faktisk kvikkleire eller ustabile grunnforhold på eiendommen. Kartregistreringen alene dokumenterer ikke dette.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger har delvis ukjent alder og tilstand. Ifølge eier ble det i 2013 utført arbeider på vannforsyningsanlegget av Myrbostad Rør AS. Det ble etablert ny hovedvannledning fra utvendig tilkoblingspunkt og inn til boligens kjeller. I forbindelse med arbeidene ble kjellergulvet pigget opp for fremføring av ny vannledning. Det ble også etablert vannforsyning til frostfritt utekranpunkt ved kjellernedgangen, samt ny vannledning til løa med tilkobling utvendig og avstengningskran i boligens kjeller.

Øvrige utvendige vannledninger og avløpsledninger har ukjent alder, utførelse og tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert for eldre ledningsstrekk.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som gir grunnlag for nærmere vurdering av installasjonene.

Septiktank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Eiendommens plassering innenfor aktsomhetsområdet innebærer at det kan forekomme grunnforhold med potensiell fare for områdeskred. Det er ikke dokumentert at det faktisk finnes kvikkleire på eiendommen. Aktsomhetskartet er basert på overordnede vurderinger og gir ikke grunnlag for å fastslå grunnens faktiske beskaffenhet eller stabilitet på den aktuelle eiendommen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

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

• Det anbefales å innhente ytterligere opplysninger fra Hustadvika kommune om registrert aktsomhetsområde og eventuelle tidligere grunnundersøkelser. Ved planlegging av terrenginngrep, byggearbeider, større fyllinger eller andre tiltak som kan påvirke grunnstabiliteten, må behovet for geoteknisk vurdering avklares. Dette kan innebære undersøkelser utført av geoteknisk fagkyndig. Det er ikke avklart om det foreligger faktisk kvikkleire eller ustabile grunnforhold på eiendommen. Kartregistreringen alene dokumenterer ikke dette.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

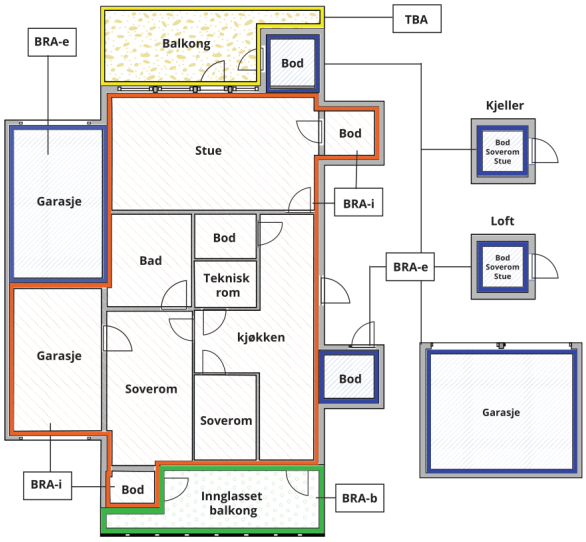
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	93			93	9
1. etasje	125			125	48
Kjeller		52		52	
Krypkjeller under tilbygg					
SUM	**218**	**52**			**57**
SUM BRA	**270**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang m/trapp, bod, gang, soverom med walk-in, bad, stue, soverom, soverom		
1. etasje	Entré, kjøkken, grovkjøkken/kontor, bad/vaskerom, gang m/trapp, stue		
Kjeller		Uinnredet kjellerom (benyttes til lagring)	
Krypkjeller under tilbygg			

Kommentar

Krypkjeller har lav takhøyde og arealene er ikke målverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er registrert avvik mellom dagens planløsninger i samtlige etasjer og de byggemeldte tegningene som ble stemplet og godkjent av kommunen i mai 1988. Det er ikke fremlagt oppdaterte, godkjente tegninger som dokumenterer dagens rominndeling og bruk. Det anbefales ytterligere undersøkelser hos Hustadvika kommune for å avklare om endringene er søknadspliktige og eventuelt godkjent. Dersom det er utført søknadspliktige endringer uten nødvendig godkjenning.

Nyere håndverkstjenester

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

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Per Ståle Tornes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	82	11		0	113819.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Røstløkvegen 22

Hjemmelshaver
Tornes Heidi Anita Henriksen, Tornes Per Ståle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sandblåst i Hustadvika kommune. Rolige og landlige omgivelser. Kort vei til flotte turmuligheter. Atlanterhavsveien like i nærheten.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septik/slamavskiller.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen ligger på Sandblåst i Hustadvika kommune, i et etablert landbruksområde med spredt boligbebyggelse. Eiendommen har en åpen, sørvendt beliggenhet med gode solforhold og vidstrakt utsikt over omkringliggende jordbrukslandskap og fjellområder.

Eiendommen består av et opparbeidet gårdstun med våningshus, driftsbygning/løe, garasjebygg, øvrige uthus og tilhørende jordbruksarealer. I tillegg inngår en separat eiendom med eldre kårbolig og uthus.

Gårdstunet er opparbeidet med større gruslagte kjøre- og parkeringsarealer, stedvis belegningsstein, støttemurer, plenarealer, beplantning og prydbusker. Det er etablert terrasser og balkonger i tilknytning til våningshuset. Adkomstforholdene til tunet og driftsbygningene er romslige og gir gode muligheter for parkering, lagring og ferdsel med landbruksmaskiner.

Eiendommen har et samlet areal på ca. 149,8 dekar, fordelt på to matrikkelenheter og totalt fem teiger. Av dette utgjør fulldyrka jord ca. 79,5 dekar og innmarksbeite ca. 0,9 dekar. Øvrige arealer består av produktiv skog, annet markslag, bebyggelse og samferdselsarealer.

Jordbruksarealene ligger hovedsakelig i relativt flatt til svakt hellende terreng som sammenhengende, åpne og lett tilgjengelige arealer egnet for grasproduksjon. Deler av arealene ligger i tilknytning til gårdstunet, mens øvrige jordbruksarealer ligger på separate teiger.

Ifølge selgers egenerklæring er ca. 80 dekar jordbruksareal bortleid til nabogård uten skriftlig leieavtale.

Jordbruksarealenes størrelse, arrondering og beliggenhet vurderes å gi gode forutsetninger for videre landbruksmessig utnyttelse. Eiendommen har i tillegg ca. 3,5 dekar produktiv skog og ca. 60,7 dekar annet markslag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.10.2026		Gjennomgått		Nei

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	
2	29.10.2026	Lagt inn stue som rom i 1. etasje

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*