Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Eidemsbakken 12 , 6440 ELNESVÅGEN
HUSTADVIKA kommune
gnr. 42, bnr. 167

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 263 m²

Befaringsdato: 24.07.2026 **Rapportdato:** 28.07.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2435 **Eiendomsverdi ref nr:** EF1166

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

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

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 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 eksemplarfremstilling 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
Eneboligen er oppført i 1977 og er senere tilbygget i flere omganger. Bygningen har støpt betonggulv på grunn i kjeller og trebjelkelag som etasjeskiller. Grunnmurene er oppført i lettklinkerblokker, utvendig pusset og malt. Ytterveggene over grunnmur er utført som isolerte bindingsverkskonstruksjoner i tre med utvendig trekledning. Deler av stuen er utkraget og understøttet med stålbjelker og betongsøyler, med stubbeloftskonstruksjon i gulvet. Taket er utført som saltak med trekonstruksjoner, synlige sperrer/takstoler og bordet undertak med takpapp. Taket er tekket med betongtakstein. Loftet er utført som kaldt loft med isolasjon i bjelkelaget mot oppvarmede rom. Tilkomst er via loftsluke med nedfellbar stige. Boligen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ytterdører i tre. Det er etablert verandaer og terrasser i trekonstruksjoner mot sør og vest samt ved inngangspartiet. Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindus- og veggventiler. Boligen har et samlet internt bruksareal på 263 m², fordelt med 154 m² i første etasje og 109 m² i kjelleren. Første etasje inneholder blant annet tre soverom, stue, kjøkken, bad og vaskerom. Kjelleren inneholder blant annet utleiedel med kjøkken, stue, soverom og bad, samt boder, bad i hoveddelen og badstue.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker og isolerte bindingsverksvegger med utvendig trekledning. Taket er utført som saltak tekket med betongtakstein, med bordtro og takpapp som undertak. Deler av den sørvendte takflaten er dekket av solcellepaneler. Taktekking og undertak er fra byggeårene og har høy alder, men det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer i tilgjengelige områder. Trekledningen fremstår generelt normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder. Musesperre er påvist på tilbygget mot nord, men ikke på øvrige fasader. Vinduene og flere av ytterdørene er hovedsakelig originale, med enkelte nyere utskiftinger. Boligen har verandaer og terrasser mot sør og vest samt ved inngangspartiet. Konstruksjonene fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv har overflater av parkett, laminat, flis, betong og belegg. Veggene har hovedsakelig tapet, malte plater og trepanel, mens himlingene har malte plater, Tak-ess og trepanel. Etasjeskillene er utført som trebjelkelag, mens kjellergulvene hovedsakelig består av støpt betonggulv på grunn. Rom under terreng har i stor grad åpne murkonstruksjoner. Det er registrert forhøyede fuktutslag nederst på enkelte grunnmurer, mens målinger høyere opp viste tørre verdier. Forholdet indikerer kapillært fuktopptrekk. Det er montert EPS-fuktsikring på deler av grunnmurene. Boligen har innvendig tretrapp mellom etasjene.

VÅTROM Gå til side

Badet i første etasje ble etablert omkring 2003 og har flislagt gulv og vegger, gulvvarme, baderomsinnredning, toalett, badekar og dusjkabinett. Badet har kun naturlig ventilasjon. Det er registrert motfall på gulvet, og tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon som følge av alder og manglende dokumentasjon. Hulltaking fra tilstøtende rom viste ikke unormale fuktforhold.

Vaskerommet i første etasje er fra byggeåret og har vinylbelegg på gulv og vegger, gulvvarme, opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Rommet har tilfredsstillende høydeforskjell mot sluk, men tettesjiktene er gamle og har usikker fremtidig funksjon. Det ble ikke registrert lekkasjer eller forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Badet i utleiedelen har flislagt gulv fra omkring 1985 og veggplater og innredning fra omkring 2019. Rommet har mekanisk avtrekk. Gulvet har begrenset fall og liten høydeforskjell mot sluk, mens det eldre tettesjiktet i gulvet har usikker fremtidig funksjon. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold gjennom tilgjengelig inspeksjonsluke.

Badet i kjellerens hoveddel er fra 1983 og har vinylbelegg på gulv og vegger samt dusjnisje. Gulvet utenfor dusjsonen har ikke tett avslutning mot veggene, og sluket ligger isolert i den nedsenkede dusjsonen. Badet må påregnes totalrehabilitert dersom det fortsatt skal benyttes som våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i hovedetasjen er fra omkring 2003 og har innredning med fronter i heltre eik, laminert benkeplate, integrert oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk lekkasjestopper. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved befaringen.

Kjøkkenet i utleiedelen har eldre kjøkkeninnredning som ble modernisert med nye fronter omkring 2020. Laminatgulvet ble skiftet omkring 2019 etter en vannlekkasje. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer og kjøkkenventilator med ukjent avtrekksføring. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved befaringen.

SPESIALROM Gå til side

Det tidligere kjølerommet i første etasje har defekt kjøleaggregat og benyttes i dag som bod. Rommet kan fortsatt benyttes som bod uten umiddelbare tiltak. Dersom kjøleromsfunksjonen skal gjenopprettes, må aggregatet repareres eller skiftes.

Badstuen ligger i tilknytning til badet i kjellerens hoveddel. Rommet har betonggulv med teppebelegg og panel på vegger og himling. Badstueovnen er fra byggeåret og ble ikke funksjonstestet ved befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har kobberrør fra ulike tidsepoker, hovedsakelig fra byggeåret eller eldre årgang. Avløpsrørene er hovedsakelig av plast fra byggeårene, med enkelte nyere rørføringer i forbindelse med tilbygg og oppussing. Hovedstoppekranen er plassert i veggen i utleiedelen mellom bad og vindfang.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindus- og veggventiler. Luft-til-luft-varmepumpe ble installert i 2021. Det er to varmtvannsberedere, henholdsvis en bereder på 167 liter fra 2018 i hoveddelen og en bereder på ca. 120 liter fra 2010 i utleiedelen.

Det elektriske anlegget består av både skjulte og åpne installasjoner. Sikringsskapet har eldre skrusikringer og enkelte nyere

Beskrivelse av eiendommen

automatsikringer. Elbillader ble montert av Holm Elektro i 2021, og solcelleanlegg ble montert av HTL Elektro i 2022. Dokumentasjon og samsvarserklæringer for arbeidene ble ikke fremlagt ved befaringen.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og håndholdt brannslukningsapparat. Utstyrets alder og funksjon ble ikke kontrollert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen har et beregnet tomteareal på ca. 1 098,6 m² og ligger i et etablert boligområde vest for Elnesvågen sentrum. Tomten har gode sol- og utsiktsforhold mot fjord og omkringliggende fjell. Terrenget er svakt skrånende mot sør. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker, beplantning og belegningssteinsbelagte adkomst- og parkeringsarealer. Det er gode parkeringsmuligheter på egen tomt og i frittstående garasje. På eiendommen er det også oppført et mindre uthus eller en hagebod.

Byggegrunnen er ukjent, og det foreligger ikke geotekniske undersøkelser. Dreneringen er fra byggeåret og har ukjent type og omfang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

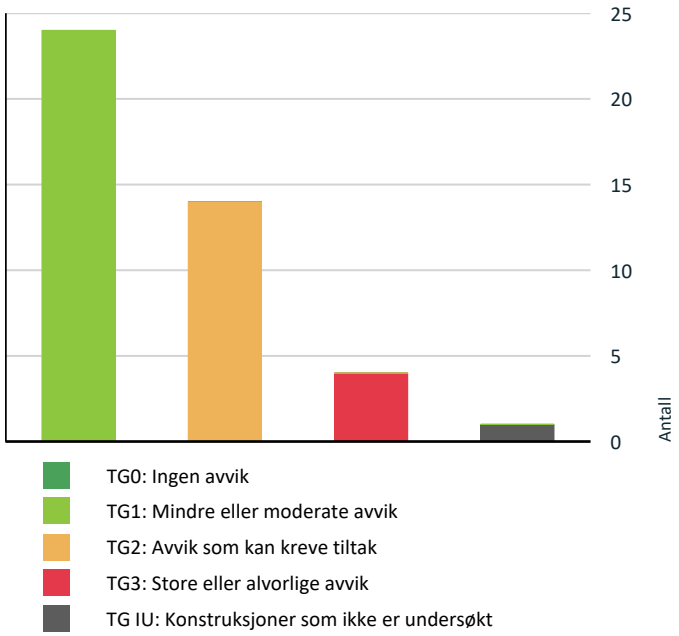
Det er fremlagt byggesaksdokumentasjon fra Hustadvika kommune (tidligere Fræna kommune) som omfatter opprinnelig byggetillatelse for enebolig fra 1975, dispensasjon fra byggeavstand i 1976, midlertidig brukstillatelse fra 1977, byggetillatelse for garasje med tilhørende dispensasjoner fra 1978–1979, byggetillatelse for tilbygg i 1981 samt rammetillatelse og igangsettingstillatelse for tilbygg oppført i 2002.

Det er ikke fremlagt komplette, opprinnelig godkjente plantegninger for begge etasjer av boligen i den mottatte meglerpakken. Fremlagte tegninger omfatter kun byggesakene knyttet til tilbygget fra 1981 og tilbygget fra 2002, samt tegninger for garasjen. Eventuelle vurderinger av rominndeling og godkjent planløsning er derfor basert på den dokumentasjonen som foreligger.

Dagens bruk mot godkjent løsning er ikke mulig og kontrollere fullt ut.

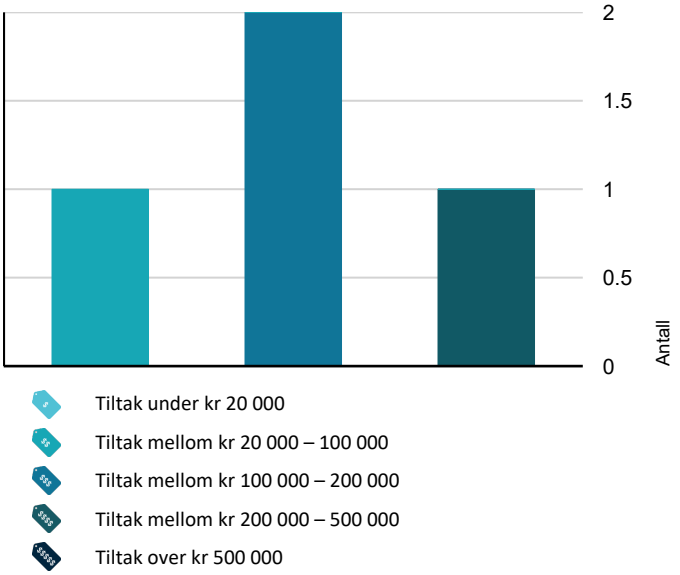
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad i utleiedel > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad i hoveddel > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Bad i hoveddel > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** 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 > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Våtrom > Kjeller > Bad i utleiedel > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Dokumentasjon på utført radonmåling og måleresultat foreligger ikke. Opplysningene om radonnivået er derfor ikke verifisert, og det kan ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende anbefalinger eller grenseverdier.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Ifølge selger ble boligen opprinnelig oppført med en separat boenhet med egen utvendig adkomst, men uten brannskille mellom hoveddel og utleiedel. Etter oppføringen er det etablert en innvendig dørforbindelse mellom enhetene. Som følge av denne endringen fremstår boligen ikke lenger som to separate boenheter, men som én sammenhengende boenhet. Den opprinnelige brannteknikske løsningen er ikke dokumentert.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en gjennomgående eldre, men delvis modernisert standard. Store deler av konstruksjonene og flere tekniske installasjoner er fra byggeåret eller av eldre årgang. Boligen er samtidig utvidet og oppgradert i flere omganger, blant annet med tilbygg, nytt hovedkjøkken, oppgradering av bad i utleiedelen, nyere varmtvannsberedere, varmepumpe, elbillader, solcelleanlegg og EPS-fuktsikring i deler av kjelleren.

Hovedetasjen har gulvoverflater av parkett, laminat, flis og belegg. Veggene har hovedsakelig tapet, malte plater og trepanel, mens himlingene har malte plater, Tak-ess og trepanel. Hovedkjøkkenet er fra omkring 2003 og har fronter i heltre eik og laminert benkeplate.

Badet i hovedetasjen er fra omkring 2003 og har flislagte overflater, gulvvarme, badekar og dusjkabinett. Vaskerommet er fra byggeåret og har eldre våtromsbelegg på gulv og vegger. Badet i utleiedelen har gulvkonstruksjoner fra omkring 1985, mens vegger og innredning ble oppgradert omkring 2019. Badet i kjellerens hoveddel er fra 1983 og har eldre vinylbelegg på gulv og vegger.

Teknisk standard består blant annet av naturlig ventilasjon, luft-til-luft-varmepumpe, to varmtvannsberedere og elektrisk anlegg med både skjulte og åpne installasjoner. Sikringsskapet har en kombinasjon av eldre skrusikringer og nyere automatsikringer. Det er montert solcelleanlegg og elbillader.

Vedlikehold
Boligen fremstår normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder, men flere bygningsdeler har høy alder og begrenset gjenværende brukstid. Trekledningen fremstår generelt normalt vedlikeholdt med normal alders- og værslitasje. Taktekking og undertak er fra byggeårene og må følges opp med jevnlig kontroll, rengjøring og fjerning av mose og lav. Omtekking og fornyelse av undertaket må påregnes på sikt.

Vinduene og flere av ytterdørene er originale og har behov for løpende overflatevedlikehold, funksjonskontroll og justering. Gradvis utskifting må påregnes som følge av alder og slitasje. Kjellerdøren har lokal fuktsvelling og kuving i nedkant.

Terrasser og rekkverk fremstår stedvis værslitte og må vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling. Manglende vedlikehold kan føre til oppsprekking og redusert levetid.

Dreneringen er fra byggeåret og har høy alder. Det er registrert salt - og fuktutslag i enkelte kjellervegger, og det må påregnes videre oppfølging av fuktforholdene. EPS-anlegget må kontrolleres og vedlikeholdes etter leverandørens anbefalinger.

Våtrommene har varierende alder. Flere av tettesjiktene har passert eller nærmer seg forventet teknisk levetid, og rehabilitering må påregnes. Varmepumpen er ikke opplyst å ha fått service etter montering, og det anbefales service minimum annethvert år.

Tilbygg / modernisering

1981	Modernisering	1981 – tilbygg og terrasse Boligen ble tilbygget med et tilbygg på ca. 16 m² grunnflate og terrasse på ca. 9 m². Utførende er ikke opplyst. Kilde: kommunal byggesaksdokumentasjon fra tidligere Fræna kommune/Hustadvika kommune.
1983	Modernisering	1983 – bad og badstue i kjellerens hoveddel Badet i kjellerens hoveddel og tilhørende badstue ble ifølge eier etablert i 1983. Badet har vinylbelegg på gulv og vegger, mens badstuen har panelte overflater. Utførende er ukjent. Kilde: opplysninger fra selger.
1985	Modernisering	Ca. 1985 – oppussing av bad i utleiedel Badet i utleiedelen ble ifølge opplysningene oppusset omkring 1985. Flislagt gulv og eventuelt tettesjikt i gulvet antas å være fra denne perioden. Utførende er ukjent, og dokumentasjon foreligger ikke. Kilde: opplysninger fra selger.

Tilstandsrapport

2002	Modernisering	2002–2003 – tilbygg med bad Det ble gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse for et tilbygg med bad i 2002. Tilbygget har et bebygd areal på ca. 13,4 m² og et bruksareal på ca. 12,9 m². Badet ble etablert omkring 2003. Utførende er ikke opplyst. Kilde: kommunal byggesaksdokumentasjon og selger.
2003	Modernisering	Ca. 2003 – nytt kjøkken i hovedetasjen Kjøkkeninnredningen i hovedetasjen ble etablert omkring 2003 i forbindelse med tilbygget. Innredningen har fronter i heltre eik og laminert benkeplate. Utførende er ikke opplyst. Kilde: opplysninger fra selger.
2010	Modernisering	Ca. 2010 – varmtvannsbereder i utleiedelen Det ble montert en varmtvannsbereder på ca. 120 liter i kjøkkenbenken i utleiedelen. Utførende er ikke opplyst. Kilde: produktets alder og registrering ved befaringen.
2011	Modernisering	Ca. 2011 – utskifting av glassruter i stue Glassrutene i de store stuevinduene ble ifølge opplysninger skiftet for ca. 15 år siden. Utførende er ikke opplyst. Kilde: opplysninger fra selger.
2016	Radonmåling	2016 – radonmåling Det ble ifølge selger utført radonmåling i forbindelse med utleiedelen. Selger opplyser at resultatet lå innenfor gjeldende grenseverdier. Målerapport eller annen dokumentasjon er ikke fremlagt. Utførende er ukjent. Kilde: egenerklæringsskjema og selgers opplysninger.
2017	Modernisering	2017 – utskifting av vindu i hovedsoverom Vinduet i hovedsoverommet er fabrikkert i 2017 og er nyere enn boligens øvrige vinduer. Utførende er ikke opplyst. Kilde: produksjonsmerking registrert ved befaringen.
2018	Modernisering	2018 – ny varmtvannsbereder i hoveddelen Det ble montert en varmtvannsbereder på 167 liter, plassert i trappegangen i kjelleren. Utførende er ikke opplyst. Kilde: produktmerking og registrering ved befaringen.
2019	Modernisering	2019 – oppgradering av bad i utleiedel Badet i utleiedelen ble oppgradert med nye våtromsplater på veggene, ny innredning og øvrige overflatearbeider. Det eldre flislagte gulvet og tettesjiktet ble ikke opplyst fornyet. Utførende er ukjent, og dokumentasjon er ikke fremlagt. Kilde: opplysninger fra selger.
2019	Modernisering	2019 – nytt gulv i kjøkkenet i utleiedelen Laminatgulvet i kjøkkenet i utleiedelen ble skiftet etter en vannlekkasje. Utførende er ikke opplyst. Kilde: opplysninger fra selger.
2020	Modernisering	2020 – modernisering av kjøkkeninnredning i utleiedelen Den eldre kjøkkeninnredningen i utleiedelen ble modernisert med nye fronter omkring 2020. Utførende er ikke opplyst. Kilde: opplysninger fra selger.
2020	Modernisering	2020 – montering av EPS-fuktsikringssystem Det ble montert EPS-fuktsikringssystem på deler av grunnmurene i bakkjelleren og på gavlveggen mot øst. Anlegget omfatter området fra boden ved trappegangen og videre langs grunnmuren mot utleiedelen. Utførende fremgår av fremlagt dokumentasjon fra Fuktservice AS/EPS Fuktsikring. Kilde: monterings- og kontrolldokumentasjon fremlagt ved befaringen.
2021	Modernisering	2021 – luft-til-luft-varmepumpe Det ble ifølge selger installert luft-til-luft-varmepumpe i stuen. Utførende er ikke opplyst. Kilde: selgers opplysninger.
2021	Modernisering	2021 – elbillader Det ble montert elbillader av Holm Elektro. Samsvarserklæring eller annen sluttdokumentasjon ble ikke fremlagt ved befaringen. Kilde: selgers opplysninger.
2021	El.kontroll	Ca. 2021 – elkontroll Det ble ifølge selger utført elkontroll av Elinett før montering av solcelleanlegget. Selger opplyser at det ikke ble registrert avvik. Kontrollrapport er ikke fremlagt. Kilde: selgers opplysninger.
2022	Modernisering	2022 – solcelleanlegg Det ble montert solcelleanlegg med paneler på store deler av takflaten mot sør. Arbeidet ble utført av HTL Elektro. Samsvarserklæring, sluttkontroll eller annen dokumentasjon ble ikke fremlagt ved befaringen. Kilde: selgers opplysninger.
	Modernisering	Ukjent år – utskifting av balkongdør fra soverom og kjellerdør Balkongdøren med utgang fra soverommet og kjellerdøren er skiftet på et senere tidspunkt enn byggeåret. Årstall og utførende er ikke opplyst. Kilde: visuelle observasjoner og opplysninger registrert i tilstandsrapporten.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er utført som saltak tekket med betongtakstein fra byggeårene. Undertaket er utført med bordtro og takpapp. Taktekningen ble visuelt kontrollert fra taknivå. Deler av takflaten er utstyrt med solcelleanlegg, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene av underliggende taktekking.

Vurdering av avvik:

• Taktekking og undertak er fra byggeår og har oppnådd en høy alder. Betongtaksteinen fremstår med normal aldersslitasje, værpåvirkning samt stedvis mose- og lavvekst, særlig langs møner og i skjøter. Vanntett sjikt (takpapp) er eldre enn 18 år og har passert forventet teknisk levetid. Det ble ikke registrert tegn til pågående lekkasjer eller skader på de tilgjengelige delene av takkonstruksjonen ved befaringen, men deler av taket kunne ikke inspiseres som følge av monterte solcellepaneler. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av bygningsdelens alder og forventet behov for fremtidige tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Taket bør følges opp med jevnlig ettersyn og vedlikehold, herunder fjerning av mose- og lavvekst for å redusere fuktbelastning på taktekningen. Kjøper må påregne at omtekking og fornyelse av undertaket vil bli aktuelt på sikt som følge av alder. Ved fremtidige arbeider må det også påregnes kostnader til demontering og remontering av solcelleanlegget for å få tilgang til hele takflaten. Det anbefales jevnlig kontroll av de delene av taket som er skjult.

Oversiktsbilde av taktekking.

TG 2 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.

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

Skorsteinen over tak er utført med heldekkende pipebeslag som gir værbeskyttelse mot nedbør og inntrengning av fukt.

Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt.

Vurdering av avvik:

• Skorstein har for lav høyde i forhold til forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• For lav skorsteinshøyde kan gi dårlig trekk og økt risiko for røykinnslag og brannfare.
• Det anbefales å øke skorsteinens høyde i henhold til gjeldende krav for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

Skortsein bør være minimum 80 cm over møne.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med trekonstruksjoner, synlige sperrer/takstoler og bordet/panelt undertak med takpapp over som tettesjikt. Loftet er etablert som kaldt loft over oppvarmede rom, med isolasjon i bjelkelaget mot underliggende etasje. Tilkomst til loft via en loftsluke med nedfellbar stige.

Enkelte steder ligger isolasjonsmatter helt ut mot undertaket ved rafter og svekker luftingen, forholdet er av liten karakter, og det er ikke ansett som behov for tiltak til å utbedre spalteåpningene. Se bilder

Fuktmåling i undertak, ikke utslag på fukt.

Tilstandsrapport

Oversiktsbilde av kaldloftet.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er oppført som isolerte bindingsverksvegger i tre og utvendig kledd med trekledning fra byggeår. Musesperre er påvist montert på tilbygg mot nord, men er ikke registrert på øvrige fasader. Kledningen fremstår generelt normalt vedlikeholdt og med normal slitasje ut fra alder og eksponering.

Det første tilbygget ble omsøkt i 1981 og omfatter et tilbygg til boligen med en grunnflate på ca. 16 m², samt en terrasse på ca. 9 m². Den opprinnelige søknaden ble avslått på grunn av for liten avstand til kommunevegen. Etter befaring godkjente bygningsrådet et revidert tilbygg under forutsetning av at tilbygget ble trukket lenger mot sør slik at det ikke kom lenger nord enn den fastsatte siktlinjen mellom garasjehjørnet og boligens nordvestre hjørne.

Det andre tilbygget ble godkjent ved rammetillatelse i 2002 og omfatter et tilbygg med bad til boligen. Tilbygget har et bebygd areal på ca. 13,4 m² og et bruksareal på ca. 12,9 m², utført med saltak. Kommunen vurderte tiltaket å være i samsvar med gjeldende reguleringsplan, med tilfredsstillende estetisk utforming og plassering på tomten. Rammesøknaden ble godkjent, med krav om igangsettingstillatelse og ansvarsretter før oppstart av arbeidene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er i hovedsak originale fra byggeåret, med unntak av vinduet i hovedsoverommet som er fabrikkert i 2017. Det opplyses at glassrutene i de store stuevinduene ble skiftet for ca. 15 år siden.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at enkelte vinduer er tunge å åpne og lukke, noe som indikerer slitasje og redusert funksjon. De fleste vinduene og isolerglassrutene er fra byggeåret og har passert normal forventet levetid. Isolerglassruter eldre enn 35 år har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og vinduenes fremtidige funksjon vurderes derfor som usikker.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig vedlikehold og videre oppfølging av vinduenes tilstand. Det må påregnes behov for vedlikehold, justeringer og gradvis utskifting som følge av alder og normal slitasje.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har teak hovedytterdør, fabrikkmalt biinngangsdør i tre, malte balkongdører i tre og kjellerdør i tre. Dørene er i hovedsak originale fra byggeåret, med unntak av balkongdøren med utgang fra soverommet og kjellerdøren, som er skiftet på et senere tidspunkt. De originale ytterdørene fremstår med normal slitasje og elde sett i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

• Inngangsdøren i kjeller har fuktsvelling og kuving i nedkant av dørblad.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring eller utskifting.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 9 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 97 cm.

Vestvendt veranda oppført i tre på ca. 29 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 91 cm.

Terrasse ved inngangsparti på ca 5 kvm.

Terrasser og rekkverk fremstår stedvis som noe værslitte, med normal slitasje som følge av eksponering for vær og vind. Det må påregnes normalt vedlikehold, herunder rengjøring og overflatebehandling som beising eller maling. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan dette over tid føre til økt slitasje, oppsprekking i trevirket og redusert levetid på konstruksjonen.

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.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, laminat, 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.

Tilstandsrapport

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingen har 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 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonsperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Deler av stue er utkraget med stålbjelker fundamentert på betongsøyler, gulvkonstruksjonen er i dette området bygget som stubbeloft gulv. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller:
Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 3 mm høydeforskjell. 7 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.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det opplyses i egenerklæringsskjemaet at det er utført radonmåling i 2016 som følge av utleiedelen. Selger opplyser at måleresultatet var innenfor gjeldende grenseverdier, men dokumentasjon eller målerapport var ikke tilgjengelig ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Dokumentasjon på utført radonmåling og måleresultat foreligger ikke. Opplysningene om radonnivået er derfor ikke verifisert, og det kan ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende anbefalinger eller grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at ny eier innhenter eventuell eksisterende dokumentasjon fra selger. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å utføre en ny radonmåling i fyringssesongen for å verifisere radonnivået. Eventuelle radonreduserende tiltak må vurderes dersom målingene viser forhøyede verdier.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er montert. Sotluke. Selger opplyser at pipen har dårlig trekk. Det er ikke opplyst om øvrige feil eller pålegg knyttet til ildsted eller skorstein.

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).

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har i stor grad åpne murkonstruksjoner, slik at hulltaking ikke er vurdert som nødvendig. Det er montert et EPS-fuktsikringssystem fra 2020 på deler av grunnmurene i bakkjelleren samt grunnmur mot øst. Systemet er etablert fra bod ved trappegangen i kjelleren og videre langs grunnmuren inn mot utleiedelen, samt på gavlvegg mot øst. Dokumentasjon for montering og kontroll ble fremlagt ved befaringen. Basert på fremlagt dokumentasjon synes anlegget å være montert i 2020.

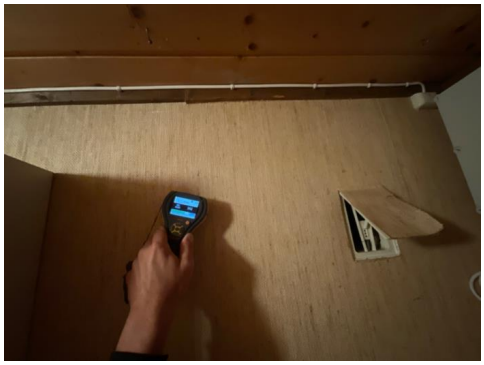
Vurdering av avvik:

• Det er registrert forhøyede fuktutslag i grunnmurene nederst mot gulvet, mens referansemålinger høyere opp på veggene viser normale og tørre verdier. Fuktfordelingen er typisk for kapillært opptrekk av grunnfukt i eldre murkonstruksjoner. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller gjennomgående fuktskader på befaringstidspunktet. Lokalt er det synlige tegn til eldre fuktpåvirkning og avskalling av overflate nederst på enkelte vegger. EPS-fuktsikringssystemet er installert som et fuktreduserende tiltak, men eliminerer ikke nødvendigvis fukttransport fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet vurderes å være forenlig med konstruksjonens alder og byggemåte. Det anbefales å opprettholde normal oppvarming og ventilasjon av rommene, samt å følge opp EPS-anlegget i henhold til leverandørens anbefalinger. Ved eventuell fremtidig innredning eller overflatebehandling av grunnmurene bør det benyttes materialer og løsninger som tåler fuktpåvirkning, og organiske materialer bør ikke monteres direkte mot mur uten tilstrekkelig lufting eller fuktsikring. Eventuelle endringer i fuktforholdene bør undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport



Referansemåling. Utslag på fukt på vegg ned mot gulv, ikke utslag på fukt i øvre del av vegg. Forsterker teorien om kapillært oppsug fra grunn.

Referansemåling. Utslag på fukt på vegg ned mot gulv, ikke utslag på fukt i øvre del av vegg. Forsterker teorien om kapillært oppsug fra grunn.

En del salt/kalkutslag i trappegang, her er det ikke montert EPS-fuktsikring.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp oppført i tre.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger opplyser at det enkelte ganger har forekommet mus i boligen, særlig i høst- og vinterhalvåret. Det er ikke opplyst om skjeggkre eller andre fuktkrevende insekter.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble etablert ca i 2003 da boligen ble tilbygget. Ingen dokumenatsjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og tak-ess plater i himling med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, badekar og dusjkabinett. Naturlig ventilering med ventil i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, tak-ess plater i himling.

MERK:
Vindu plassert i område definert som våtsone, fungerer som dette ved bruk av tett dusjkabinett og normal bruk av badekar. Endring av dusj løsning vil kunne kreve tiltak med forholdet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Gulvet er utført med keramiske fliser over vanntett sjikt (membran). Sluk er plassert i gulvet, og det er registrert membranoppkant bak feielisten ved dørterskel på ca. 30 mm. Om membranoppkanten er utført med tilstrekkelig tetthet og korrekt tilslutning kunne ikke verifiseres ved visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert ca. 20 mm motfall fra omtrent midten av gulvet og mot dørterskelen. I øvrige retninger er det målt kun ca. 5 mm fall mot sluk. Fallforholdene tilfredsstiller derfor ikke anbefalte ytelser etter dagens byggeskikk, og innebærer at vann ved lekkasje eller større vannsøl kan bli stående eller renne mot dør og ut i tilstøtende rom i stedet for til sluk. Selv om det er registrert membranoppkant ved terskelen, er det ukjent om denne har tilstrekkelig tetthet til å hindre vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfulle fallforhold øker risikoen for vannskader ved lekkasjer eller større vannsøl. Forholdet bør vurderes ved fremtidig rehabilitering av våtrommet, hvor gulvfallet bør utbedres slik at vann ledes mot sluk i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger. Inntil eventuell utbedring bør det utvises aktsomhet for å begrense vannsøl på gulvet og sørge for rask opptørking dersom vann kommer utenfor dusjsonen.
Lekkasjestopper som stenger lekkasjevann bør vurderes installeres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

14 mm motfall per meter i dette området.

10 mm motfall per meter i dette området.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. Rommet har en sluk, plassert under badekaret, det er etablert avløp fra dusjkabinett som ledes til denne sluken.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Sluk. Ikke mulig og avklare om membran er klemt under klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, badekar og dusjkabinett. Naturlig ventilering med ventil i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

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

Tilstandsrapport

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.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, belegg på vegger og tak-ess plater i himling. Opplegg for vaskemaskin og vegghengt skyllekar i rustfritt stål. Naturlig ventilering med ventil i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Belegg på vegger, tak-ess plater i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Fall i henhold til krav for vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med oppbrett ved dørterskler, belegget er ført ned i sluken og korrket klemt under klemring. Våtromsbelegg på vegger som tettesjikt.

Vaskerommet har våtromsløsninger for gulv og vegger som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har, som følge av høy alder, usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon. I henhold til NS 3600:2025 skal slike våtrom gis TG3 uavhengig av om det er registrert skader eller lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Det ble ikke registrert lekkasjer, forhøyede fuktverdier eller andre symptomer på svikt i tettesjiktet ved befaringen, og rommet fremstår funksjonelt. Tilstandsgraden følger kravene i NS 3600:2025 og er begrunnet med konstruksjonens alder og usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon. Det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak som følge av registrerte skader, men det må påregnes at vaskerommet vil ha behov for rehabilitering eller utskifting av våtromskonstruksjonene når tettesjiktet når slutten av sin tekniske levetid.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimatet er satt med utgangspunkt i en fremtidig totalrehabilitering av badet. Badet er funksjonelt og fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet, og det er ikke mulig å fastslå når en totalrenovering vil bli nødvendig. Estimatet er derfor ment å synliggjøre en forventet fremtidig kostnad, og ikke et uttrykk for at det foreligger et akutt utbedringsbehov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og vegghengt skyllekar i rustfritt stål.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

• Rommet 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 > 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.

KJELLER > BAD I UTLEIEDEL

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset ca i 1985 første gangen, flisene og eventuelt tettesjikt i gulvet er i fra 1985. I 2019 ble badet oppusset med nye våtromsplater på vegger og innredning etc. Ingen dokumentasjon er forelagt takstmannen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt panel i himling. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkbainett. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

KJELLER > BAD I UTLEIEDEL

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger, malt panel i himling.

KJELLER > BAD I UTLEIEDEL

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 2 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist under dusjkabinett. Sluken ved vaskemaskin ligger på det høyeste nivået i rommet, lekkasjevann vil ledes til sluken under kabinett. Fuget dørterskel som ligger ned mot gulvflis.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avvik ved fallforhold og høydeforskjell mot sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm fall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. Videre skal høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tett membran ved dørterskel være minimum 25 mm. Målt høydeforskjell er ca. 3 mm, og manglende membranoppkant ved terskel. Forholdet medfører økt risiko for at vann ved lekkasje eller større vannpåvirkning kan renne ut i tilstøtende rom. Til tross for avvikene vurderes gulvet fortsatt å kunne lede vann mot sluk, men med redusert sikkerhet og effektivitet.

Konsekvens/tiltak

• Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket, det kan føre til fuktskade. Fungerer tilsynsetatene bra med dagens sanitære løsning, endring av dusjløsning vil kunne kreve tiltak med lokal fall rundt sluk.

KJELLER > BAD I UTLEIEDEL

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv ifølge selger og er ca i fra 198. Baderomspanel som synlig vanntett sjikt på veggene ca fra 2019.

Badet har våtromsløsninger for gulv som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har, som følge av høy alder, usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon. I henhold til NS 3600:2025 skal slike våtrom gis TG3 uavhengig av om det er registrert skader eller lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Det ble ikke registrert lekkasjer, forhøyede fuktverdier eller andre symptomer på svikt i tettesjiktet ved befaringen, og rommet fremstår funksjonelt. Tilstandsgraden følger kravene i NS 3600:2025 og er begrunnet med konstruksjonens alder og usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon. Det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak som følge av registrerte skader, men det må påregnes at vaskerommet vil ha behov for rehabilitering eller utskifting av våtromskonstruksjonene når tettesjiktet når slutten av sin tekniske levetid.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimatet er satt med utgangspunkt i en fremtidig totalrehabilitering av badet. Badet er funksjonelt og fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet, og det er ikke mulig å fastslå når en totalrenovering vil bli nødvendig. Estimatet er derfor ment å synliggjøre en forventet fremtidig kostnad, og ikke et uttrykk for at det foreligger et akutt utbedringsbehov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sluk ved vaskemaskin.

KJELLER > BAD I UTLEIEDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkbainett. Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD I UTLEIEDEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

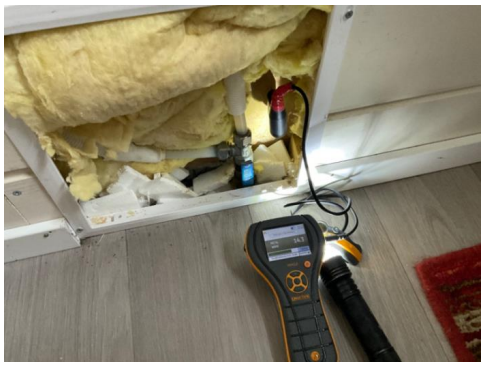
Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

KJELLER > BAD I UTLEIEDEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hultaking er ikke nødvendig. Det er inspeksjonsluke i vegg mot dusjen. Ingen fukt registert.



Fuktsøk i vegg via inspeksjonsluke, ikke utslag på fukt.

KJELLER > BAD I HOVEDDEL

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier etablert i 1983. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygging. Badet har vinylbelegg på gulv og vegger, panel i himling, vegghengt servant og dusjnisje. Fra badet er det direkte adkomst til badstue. Sluk er plassert i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vinylbelegget på gulvet utenfor dusjsonen er ikke utført med tett avslutning mot veggene. Det er ikke oppbrett av gulvbelegget langs veggene, og avslutningen er utført med trelister, noe som ikke gir en vanntett løsning. Videre er det en høydeforskjell på ca. 100 mm mellom gulvet utenfor dusjsonen og dusjsonen, slik at sluket blir isolert innenfor dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann eller vannsøl fra servant eller øvrige deler av rommet vil derfor ikke ledes til sluket, men kan bli stående på gulvet eller renne mot tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Badets alder og de registrerte avvikene innebærer økt risiko for fukt- og vannskader. Badet må påregnes totalrehabilitert dersom det fortsatt skal benyttes som våtrom. Ved rehabilitering bør det etableres et komplett, dokumentert våtromssystem med tett membran, korrekt oppkant ved vegger og fallforhold som sikrer at alt lekkasje- og bruksvann ledes til sluk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD I HOVEDDEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

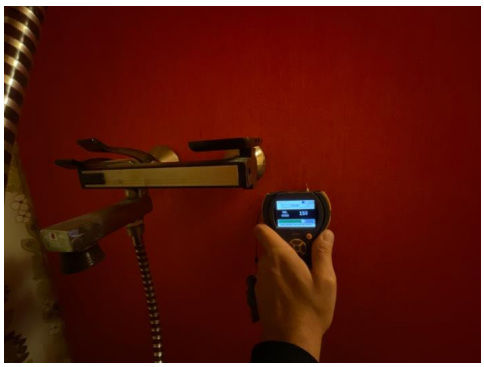
Hulltaking kan ikke utføres. Tilstøtende vegger er yttervegg, badestue og mur/betong. Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Fuktsøk, ikke utslag på fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

3-stavs parkett på gulv, malt tapet på vegger og tak-ess plater i himling. Kjøkkeninnredning fra 2003 da boligen ble tilbygget.
Kjøkkeninnredningen har fronter i heltre eik med laminert benkeplate. Integrert oppvaskmaskin. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

Oppvaskmaskin er ikke festet i benkeskapene.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, nytt ca i 2019 etter vannlekkasje, malte slette vegger og tak-ess plater i himling. Kjøkkeninnredning fra byggeår/eldre årgang som er modernisert med nye fronter ca i 2020. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate.frittstående hvitevarer. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med ukjent avtrekk, trolig ut over tak.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1. ETASJE > KJØLEROM/BOD

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I hovedetasjen er det et tidligere kjølerom plassert ved entréen lengst mot vest. Rommet er opprinnelig oppført som kjølerom med tilhørende kjøleaggregat.

Kjøleaggregatet er defekt og kjøleromsfunksjonen er ikke lenger operativ. Rommet benyttes i dag som bod.

Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige dersom rommet fortsatt skal benyttes som bod. Dersom kjøleromsfunksjonen ønskes gjenopprettet, må kjøleaggregatet repareres eller skiftes ut.

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstuen er etablert i sammenheng med badet i kjelleren i hoveddelen. Det er betonggulv med teppebelegg, panel på vegger og himling. Badestueovn i fra byggeåret, det er to ventiler. Badestueovn er ikke funskjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Røropplegg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Hovedstoppekran plassert i vegg i utleiedelen mellom bad og vindfang.

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

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

Avløpsrør av plast fra byggeårene, noe nytt røropplegg ifm med oppussing/tilbygg. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for avløpsrør i plast etter 1970 er 70 år.

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

• Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon/rørinspeksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, installert i 2021 ifølge selger. Service er ikke utført.

Manglende jevnlig service kan medføre redusert effekt og økt slitasje på anlegget. Det anbefales service på varmepumpene minimum annethvert år. Uten jevnlig vedlikehold kan dette føre til redusert levetid etc.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på 167 liter fra 2018, plassert i trappegang i kjeller. Rommet har ikke sluk, det er etablert avrenning fra sikkerhetsventil som ledes til sluken i badet i hoveddelen. 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.

Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter fra 2010 tilknyttet utleiedelen, plassert i kjøkkenbenk. Rommet har ikke sluk, det er etablert avrenning fra sikkerhetsventilen til avløp i kjøkkenet. 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

Boligen har et elektrisk anlegg med både skjulte og åpne installasjoner. Sikringsskapet er utstyrt med en kombinasjon av eldre skrusikringer og enkelte nyere automatsikringer. I 2022 ble det montert solcelleanlegg av HTL Elektro, med solcellepaneler på store deler av takflaten mot sør. Elbillader ble montert i 2021 av Holm Elektro.

Det ble utført elkontroll av Elinett ca. i 2021 ifølge selger, før etableringen av solcelleanlegget. Ifølge selger ble det ikke registrert avvik ved kontrollen. Etter dette er det utført omfattende arbeider på det elektriske anlegget, blant annet installasjon av solcelleanlegg og elbillader. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer, sluttkontroll eller annen dokumentasjon for de utførte arbeidene ved befaringen. På bakgrunn av endringene som er gjort etter siste kontroll, samt manglende dokumentasjon, foreligger det usikkerhet knyttet til anleggets dokumenterte tilstand.

Det anbefales at det gjennomføres en ny elkontroll av en registrert elektroinstallatør for å kontrollere anleggets tilstand etter de utførte utvidelsene og moderniseringene. Det anbefales samtidig at samsvarserklæringer og øvrig dokumentasjon for solcelleanlegg, elbillader og øvrige elektriske arbeider innhentes og oppbevares sammen med boligens dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæringer og eventuell øvrig dokumentasjon fra forrige eier(e), utførende elektroinstallatør dersom dette er mulig. Det anbefales det å få utført en elkontroll av registrert elektroinstallatør. Manglende dokumentasjon er ikke ensbetydende med at det foreligger feil ved anlegget, men innebærer en usikkerhet knyttet til utførelsen og den elektriske sikkerheten.

⚠ Branntekniske forhold

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Ifølge selger ble boligen opprinnelig oppført med en separat boenhet med egen utvendig adkomst, men uten brannskille mellom hoveddel og utleiedel. Etter oppføringen er det etablert en innvendig dørforbindelse mellom enhetene. Som følge av denne endringen fremstår boligen ikke lenger som to separate boenheter, men som én sammenhengende boenhet. Den opprinnelige branntekniske løsningen er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader. Det anbefales å innhente en brannteknisk vurdering.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Dreneringen er fra byggeår, med ukjent type og omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier etablering av drensrør 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 utvendig og i kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering og/eller tettesjikt har begrenset effekt. Dette fremkommer gjennom synlige fuktmerker/saltutslag. Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. kapillært fuktopptrekk, fukt som kommer fra fuktig grunn kan være vanskelig å utbedre. Ett typisk problem i mange boliger er at fuktighet suges opp i vegger og fundamenter, det kan både skyldes høy grunnvannstand og at fundamentet ikke er sikret mot kapillær transport fra underlaget. Fundamenter som suger vann direkte fra underlag kan være krevende å utbedre, ny drenering løser ikke bestandig problemet fullt ut.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker som er utvendig pusset og malt.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i skårende 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.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør fra byggeår.

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

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke tilstandsvurdert, 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 utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

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.
• Dokumentasjon på utført radonmåling og måleresultat foreligger ikke. Opplysningene om radonnivået er derfor ikke verifisert, og det kan ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende anbefalinger eller grenseverdier.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Ifølge selger ble boligen opprinnelig oppført med en separat boenhet med egen utvendig adkomst, men uten brannskille mellom hoveddel og utleiedel. Etter oppføringen er det etablert en innvendig dørforbindelse mellom enhetene. Som følge av denne endringen fremstår boligen ikke lenger som to separate boenheter, men som én sammenhengende boenhet. Den opprinnelige branntekniske løsningen er ikke dokumentert.

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 utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Det anbefales at ny eier innhenter eventuell eksisterende dokumentasjon fra selger. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å utføre en ny radonmåling i fyringssesongen for å verifisere radonnivået. Eventuelle radonreduserende tiltak må vurderes dersom målingene viser forhøyede verdier.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæringer og eventuell øvrig dokumentasjon fra forrige eier(e), utførende elektroinstallatør dersom dette er mulig. Det anbefales det å få utført en elkontroll av registrert elektroinstallatør. Manglende dokumentasjon er ikke ensbetydende med at det foreligger feil ved anlegget, men innebærer en usikkerhet knyttet til utførelsen og den elektriske sikkerheten.
• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader. Det anbefales å innhente en branntekniske vurdering.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Frittstående garasje oppført omkring 1980. Garasjen er fundamentert med støpt betonggulv på grunn.. Veggene er oppført som uisolerte bindingsverkskonstruksjoner i tre, utvendig kledd med trekledning og innvendig delvis kledd med trepanel.

Taket er utført som saltak med trekonstruksjoner og tekket med betongtakstein. Garasjen har trevinduer med enkelt glass og lufteluker i veggene. Det er montert leddport i tre med elektrisk portåpner. Strøm og belysning er innlagt, og det er montert elbillader.

Garasjen har enkel, eldre standard og benyttes til parkering og lagring. Konstruksjonene fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje. Taktekningen har stedvis mose- og lavvekst og bør følges opp med rengjøring og normalt vedlikehold. Det er ikke registrert synlige vesentlige konstruksjonsskader på de tilgjengelige delene ved den enkle visuelle gjennomgangen.

Tilleggsbygget er ikke fullstendig tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet etter visuell befaring. Skjulte konstruksjoner, fundamentering, elektriske installasjoner og takets tetthet er ikke nærmere kontrollert.

Vedlikehold
Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

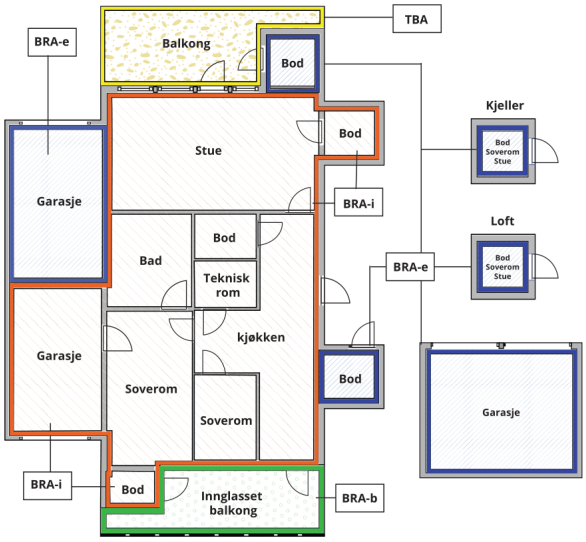
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	154			154	43
Kjeller	109			109	
SUM	**263**				**43**
SUM BRA	**263**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken, vaskerom, entré, kjølerom/bod		
Kjeller	Vindfang, gang, bad i utleiedel, soverom, kjøkken, stue, 6 boder, gang m/trapp, bad i hoveddel, badstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt byggesaksdokumentasjon fra Hustadvika kommune (tidligere Fræna kommune) som omfatter opprinnelig byggetillatelse for enebolig fra 1975, dispensasjon fra byggeavstand i 1976, midlertidig brukstillatelse fra 1977, byggetillatelse for garasje med tilhørende dispensasjoner fra 1978–1979, byggetillatelse for tilbygg i 1981 samt rammetillatelse og igangsettingstillatelse for tilbygg oppført i 2002.

Det er ikke fremlagt komplette, opprinnelig godkjente plantegninger for begge etasjer av boligen i den mottatte meglerpakken. Fremlagte tegninger omfatter kun byggesakene knyttet til tilbygget fra 1981 og tilbygget fra 2002, samt tegninger for garasjen. Eventuelle vurderinger av rominndeling og godkjent planløsning er derfor basert på den dokumentasjonen som foreligger.

Dagens bruk mot godkjent løsning er ikke mulig og kontrollere fullt ut.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.7.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Rolf Leon Joakim Arnesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	42	167		0	1098.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eidemsbakken 12

Hjemmelshaver
Arnesen Rolf Leon Joakim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger et etablert boligområde vest for Elnesvågen sentrum. Kort vei til alle kommunesenterets fasiliteter. Utsikt og gode solforhold.

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 et etablert og attraktivt boligområde med gode sol- og utsiktsforhold mot fjord og omkringliggende fjell. Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantning, belegningssteinsbelagte adkomst- og parkeringsarealer. Terrenget er svakt skrånende mot sør.

Adkomst skjer via kommunal vei til gårdsplass belagt med belegningsstein, med gode parkeringsmuligheter på egen grunn samt i frittstående garasje. Det er etablert gangarealer med flis og belegningsstein rundt deler av boligen, og tomten fremstår som ryddig, velstelt og normalt vedlikeholdt.

På eiendommen er det oppført frittstående garasje og mindre uthus/hagebod. Hagen består hovedsakelig av gressplen med stedvis beplantning. Det er også flere veranda/terrasser og uteplasser med gode solforhold og fin utsikt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2026	
2	31.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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