Tilstandsrapport

Kjedehus

Nedre Haukåsvegen 100 , 6440 ELNESVÅGEN

HUSTADVIKA kommune

gnr. 46, bnr. 265, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2547 **Eiendomsverdi ref nr:** CN1570

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

RIKSFJORD TAKSERING AS

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

Norsk takst

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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte
Kjedehus oppført i 2017 over to etasjer. Grunnmur og fundamentering er utført i betong. Gulv mot grunn er støpt betonggulv på kultet grunn, med isolasjon og diffusjonsperre ut fra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Yttervegger er oppført som lette bindingsverkskonstruksjoner i tre med liggende trekledning. Boligen har saltak med takstoler i tre, takark mot nord og takopplett mot sør. Taket er tekket med betongtakstein. Vinduer er fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass, og ytterdører/balkongdør er fabrikkmalte tredører.

Boligen har en særlig påkostet standard utover normal leveranse for tilsvarende bolig, spesielt når det gjelder kjøkken, våtrom, elektriske installasjoner, gulvoverflater og innredningsdetaljer.

Kjedehus - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Kjedehus fra 2017 med yttervegger i bindingsverk og liggende trekledning. Saltak med takstoler i tre, takark og takopplett, tekket med betongtakstein. Vinduer har 3-lags glass. Boligen har sydvendt veranda på ca. 24 m² og markterrasse ved inngangsplanet på ca. 9 m².

INNVENDIG Gå til side

Boligen har gjennomgående høy innvendig standard. Gulvene består hovedsakelig av heltre bambus, med fliser i entré og våtrom. Veggene har tapet og Smartpanel, mens himlinger har Tak-ess, MDF-panel og enkelte steder slette himlinger med innfelte spotlights. Innvendig trapp er fabrikkmalt tretrapp med belysning og glassrekkverk. Det er stålpipe og vedovn i hovedetasjen.

Boden i 1. etasje er innredet som vaskerom med flislagt gulv, våtromsplater, innredning med skyllekum og balansert ventilasjon.

VÅTROM Gå til side

Boligen har bad i begge etasjer. Badet i 2. etasje har flislagte gulv og vegger, gulvvarme, innfelte spotlights, vegghengt toalett, boblebadekar og dusj. Badet i 1. etasje har tilsvarende overflater og er utstyrt med vegghengt toalett og dobbel steamdusj. Begge bad ventileres via balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Påkostet HTH-kjøkken fra byggeår med heltre eikefronter, steinbenkeplate, touch-to-open på skap og skuffer og omfattende integrerte Miele-hvitevarer. Det er blant annet flere integrerte ovner, kaffemaskin, koketopp, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert. Kjøkkenventilator har avtrekk til det fri. TV montert på vegg på kjøkkenet medfølger.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system og avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i bod/vaskerom. Ventilasjonen er balansert med varmegjenvinning. Det elektriske anlegget er skjult med automatsikringer og påkostet Gira Esprit-materiell. Det foreligger samsvarserklæringer for elektriske arbeider.

Boligen har også fiber, sentralstøvsuger, stålpipe og vedovn.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sameiet har eiet tomt på ca. 3 872,9 m². Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, plenarealer og beplantning. Det er felles parkeringsarealer med 12 utendørs parkeringsplasser. Terrenget er lett skrånende. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Grunnmur er utført i betong. Boligen disponerer i tillegg garasjeplass i felles garasjerekke. Garasjeplassen er ca. 17,2 m², har elektrisk portåpner, strøm og er klargjort for tilkobling av elbillader.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

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

Det er registrert enkelte endringer mellom godkjente tegninger og dagens planløsning.

I 2. etasje er boden omgjort og benyttes som walk-in-closet. Endringen vurderes ikke som søknadspliktig bruksendring. Det er også etablert skyvedør mellom kontor/stue og gangen som leder til bad, walk-in-closet og soverom. Dette vurderes som en innvendig planendring som ikke er søknadspliktig.

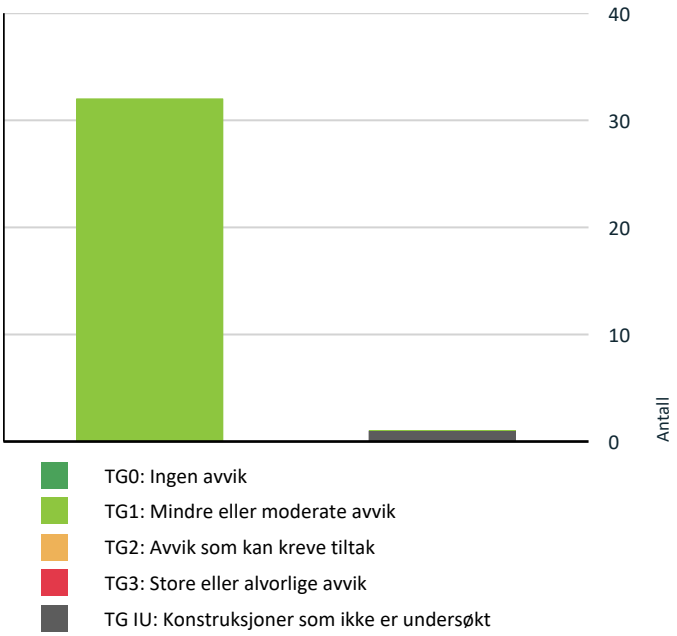
I 1. etasje er boden bruksendret og innredet som vaskerom. Endringen innebærer bruksendring fra bod/tilleggsdel til våtrom/hoveddel og er søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

Døren til soverommet lengst sør i hovedetasjen er flyttet fra stuen til gangen ved trappen. Dette vurderes som en innvendig planendring som ikke er søknadspliktig.

Bruksendringen av bod til vaskerom i 1. etasje bør avklares med kommunen. Dersom godkjenning ikke allerede foreligger, må nødvendig søknad om bruksendring innsendes.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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 ikke er montert. Ifølge selger ligger denne lagret i boligen og medfølger salget. Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Gulvene i tørre rom er i hovedsak utført med heltre bambusgulv. Bambusgulvet er en slitesterk gulvtype. I entré og våtrom er det flislagte gulv. Vegger har hovedsakelig tapet og Smartpanel, mens himlinger har Tak-ess og MDF-panel. Kjøkkenet har en påkostet HTH-innredning med fronter i heltre eik, benkeplate av stein, touch -to-open på skap og skuffer og omfattende integrerte hvitevarer fra Miele. Begge badene har høy utstyrsstandard, blant annet steamdusj, boblebadekar, vegghengte toaletter, innfelte spotlights og gulvvarme. Det elektriske anlegget er skjult og utført med automatsikringer og Gira Esprit-materiell. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, sentralstøvsuger og fiber. TV på kjøkken og i loftstue/kontor medfølger, sammen med møbler i loftstue/kontor. Møblene er opplyst å være skipsinteriør.

Vedlikehold
Boligen er fra 2017 og har i hovedsak bygningsdeler og tekniske installasjoner fra oppføringstidspunktet. Utvendig trekledning, vinduer, dører, taktekking og øvrige synlige overflater har hatt normalt vedlikehold sett i forhold til alder. Innvendige overflater og innredninger holder gjennomgående god standard. Bambusgulvene har lite synlig bruksslitasje. Balansert ventilasjonsanlegg vedlikeholdes ifølge selger med årlig filterskift.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå. Undertak og øvrig takkonstruksjon er fra samme periode.

Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst tilrettelagt. Bygningsdelen er fuktutsatt, og er ikke undersøkt annet en fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen, men videre rørsystem og bortledning er ukjent. 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. Skorsteinen er ført opp over tak med en høyde som er minimum 80 cm over mønenivå. Bygningsdelen er særlig utsatt for vær- og fuktpåvirkning, og vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner fra bakkenivå. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil eller skader ikke kan utelukkes. Nærmere undersøkelse av skorstein over tak anbefales utført av fagkyndig under forsvarlige sikkerhetsforhold.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med takstoler i tre. Takark mot nord og takopplett mot sør. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen siden det er en tett konstruksjon, Ingen avvik registrert fra innside eller utside.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

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

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har fabrikkmalte trevinduer med tre-lags glass fra byggeår.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er fabrikkmalte hovedytterdører og fabrikkmalt balkongdør i tre. Dørener er i fra byggeår.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 24 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 100 cm.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Markterrasse oppført i tre ved inngangsplan på ca 9 kvm.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er heltre av bambus. I våtrom og entré er det flislagte gulv.

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

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Tapet og smartpanel plater på veggene. Tak-ess plater og mdf-panel i himling.

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 kultet grunn med isolasjon og diffusjonsperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

2. Etasje:
Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i stue/kontor over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 3 mm. avvik. 4 mm. i stue/kontor. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1.Etasje:
Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 3 mm. avvik. 4 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
Bygget skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger skal da gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen, selv om det foreligger ferdigattest kan det ikke garanteres at bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre. Ytterlige undersøkelser anbefales.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er stålpipe og vedovn i stuen i hovedetasje.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp er en fabrikkmalt tretrapp med lys og glassrekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Vurdering av avvik:
• 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 ikke er montert. Ifølge selger ligger denne lagret i boligen og medfølger salget.

Konsekvens/tiltak
• 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 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

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

TG 1 Bod som er innredet som vaskerom

Beskrivelse
Rommet er byggemeldt som bod, innredet som vaskerom. Siden rommet er byggemeldt som bod er ikke rommet vurdert som et våtrom. Rommet har flislagt gulv, våtromsplater på vegger, malt slett himling med innfelte spotlights. Benkeskapinnredning med laminert benkeplate med nedfelt skyllekum. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og slett himling med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett, boblebadekar og dusj. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, malt slett himling med innfelte spotlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 30 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Ukjent om det er membran oppkant ved dørterskel.

Det er registrert avvik på lokalfallet rundt sluket ved dusjen, og målt lokalfall tilfredsstiller ikke preaksepterte ytelser i TEK 10 og 17. I henhold til NS 3600:2025+AC:2026 punkt A.2.1.2 f kan imidlertid fallforhold vurderes som tilfredsstillende dersom funksjonsprøving viser at bruksvann ledes til sluk. Ved befaring er bruksvannet i dusjen vurdert å ledes til sluket, og gulvet har fall mot sluken. Forholdet vurderes derfor ikke å medføre den funksjonssvikten som kreves for TG2 etter standardens kriterier.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak flisene og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt og utførelse. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. Sluken er av plast.



Sluk i dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett, boblebadekar og dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett himling med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett og dobbel steamdusj. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flis på vegger og malt slett himling med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett og dobbel steamdusj.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 25 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Jevnt fall på gulvet til sluk, ca 1:100 fallforhold. Fuget dørterskel som ligger ned mot gulvflis.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak flisene og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt og utførelse. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. Sluken er ikke mulig og besikte/kontrollere på en god måte på grunn av kabinettet, ingen tegn til lekkasjer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett og dobbel steamdusj.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

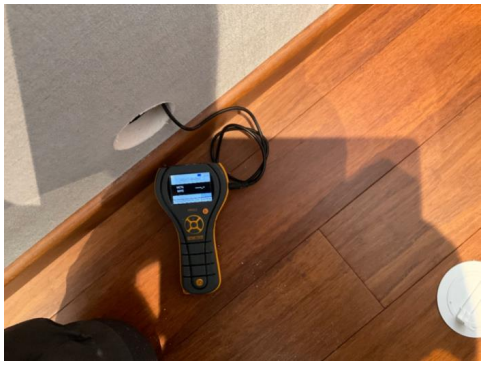
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Heltregulv av bambus på gulv, tapet på vegger og malt slett himling med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra HTH byggeår, påkostet utover standard leveranse. Alle skap og skuffer har touch to open, Miele mtouch på oppvaskmaskin som åpnes ved å kakke på fronten to ganger. Kjøkkeninnredningen har slette fronter i heltre eik med benkeplate av stein. 3 integrerte stekeovner, 3 av ovnene er kombinert, koketopp, kaffemaskin, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Alle hvitevarer er i fra Miele. Glassplate over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert.

Det medfølger også TV på veggen i kjøkkenet som ser ut som et bilde.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har plastrør (rør i rør). Stoppekran i fordelerskapet i bod/vaskerom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat er plassert i utvendig bod, ifølge selger er det skiftet filter en gang i året.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i bod/vaskerom og er utstyrt med automatsikringer. Det er benyttet brytere og stikkontakter med Gira Esprit-rammer. Det foreligger samsvarserklæringer og dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget. Fremlagt dokumentasjon viser blant annet arbeider utført av Omya Hustadmarmor AS avd. Elnesvågen og Holm Elektro AS. Det elektriske anlegget er påkostet, med gjennomgående moderne materiell og dokumentasjon på utførte arbeider.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. 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.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er innlagt fiber i boligen.

Det er montert sentralstøvsuger i boligen med aggregat plassert i i loft kott. Uttak i hver etasje.

Det medfølger TV på vegg i kjøkken og på vegg i loftstue/kontor, samt møbler i stue/kontor. Møblene er shipsinteriør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

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.

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 i betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

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

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

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

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurderingen er begrenset til registrering av synlige forhold, uten nærmere teknisk analyse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

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:
• 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 ikke er montert. Ifølge selger ligger denne lagret i boligen og medfølger salget.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Bygninger på eiendommen

Garasjeplass i felles rekke



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Frittstående garasjebygg oppført i rekke, med støpt betonggulv og yttervegger i trekonstruksjon. Innvendig er veggene i hovedsak åpne med synlig bindingsverk og betong. Takkonstruksjonen er utført i tre og tekket utvendig med takstein. Garasjen har leddport med elektrisk portåpner og innlagt strøm. Det er montert eget mindre sikrings-/fordelingsskap ved porten. Garasjen er klargjort for tilkobling av elbillader, med fremført elektrisk opplegg, men selve ladeboksen er ikke montert. Garasjeplassen har et innvendig areal på ca. 17,2 m², basert på måling utført ved befaring.

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

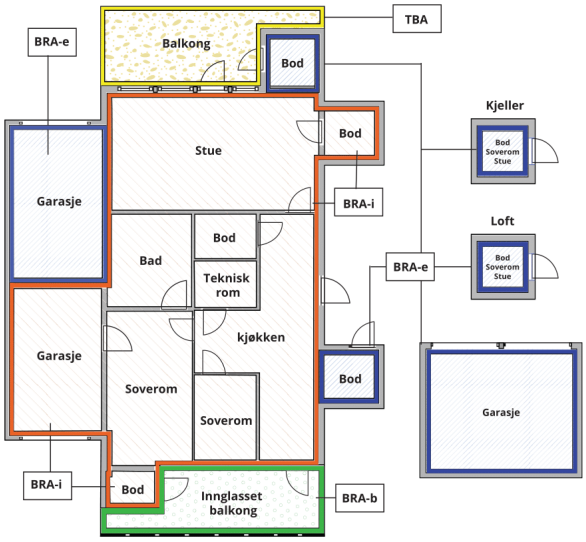
Hva er måleverdig areal?

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

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	66			66	
1. etasje	103	9		112	33
SUM	**169**	**9**			**33**
SUM BRA	**178**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kontor, gang, bod (brukes som omkledningsrom), soverom, bad		
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp, 2 soverom, stue/kjøkken, bad, bod (brukes som vaskerom)	Bod ved inngangsparti med utvendig adkomst, bod på veranda med utvendig adkomst	

Kommentar

Bod på veranda mot sør på ca 4 kvm.

Bod ved inngangsparti på ca 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert enkelte endringer mellom godkjente tegninger og dagens planløsning.

I 2. etasje er boden omgjort og benyttes som walk-in-closet. Endringen vurderes ikke som søknadspliktig bruksendring. Det er også etablert skyvedør mellom kontor/stue og gangen som leder til bad, walk-in-closet og soverom. Dette vurderes som en innvendig planendring som ikke er søknadspliktig.

I 1. etasje er boden bruksendret og innredet som vaskerom. Endringen innebærer bruksendring fra bod/tilleggsdel til våtrom/hoveddel og er søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

Døren til soverommet lengst sør i hovedetasjen er flyttet fra stuen til gangen ved trappen. Dette vurderes som en innvendig planendring som ikke er søknadspliktig.

Bruksendringen av bod til vaskerom i 1. etasje bør avklares med kommunen. Dersom godkjenning ikke allerede foreligger, må nødvendig søknad om bruksendring innsendes.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasjeplass i felles rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	

SUM		**17**
SUM BRA	**17**	

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Jan Arild Hammerøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	46	265		6	3872.9 m²	Seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse
Nedre Haukåsvegen 100

Hjemmelshaver
Hammerøy Jan Arild, Hammerøy Kristina-Helen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde i Elnesvågen, med kort vei til servicetilbud og turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

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

Om tomten

Sameiets eide tomt på 3 872,9 kvm ihht. matrikkelen. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, plenarealer og beplantning. Fellesarealene inkluderer 12 utendørs parkeringsplasser og et område med mulighet for oppføring av sykkelboder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	

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.»*