Norsk takst

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Furlandsvegen 62 , 6390 VESTNES
VESTNES kommune
gnr. 48, bnr. 84

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 17.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2486 **Eiendomsverdi ref nr:** PC9737

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.

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
Fritidsbolig oppført i eldre tradisjonell byggeskikk, med hovedkonstruksjoner i tre og tømmer. Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon og utvendig kledd med liggende bordkledning. Vestveggen har nyere bordkledning og er opplyst/antatt etterisolert, trolig i forbindelse med utskifting av vinduer omkring 2009. På den fornyede vestveggen er det montert musesperre. På øvrige fasader er det liten eller manglende lufting i nedkant av kledningen, og kledningen ligger flere steder tett mot grunnmuren. Boligen har saltak med takkonstruksjon av tre, utført med sperrer og bordtak/undertak. Takkonstruksjonen er i hovedsak fra byggeårene. Taket er tekket med skiferstein, mens mindre takoverbygg ved inngangspartiet har asfaltbasert takbelegg. Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er registrert eldre fuktskjolder i undertaket, men det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen.
Vinduene i boligen er i hovedsak fra 2009 og er utført som trevinduer med to-lags isolerglass og lufteventiler.
Kjellervinduene er eldre trevinduer med enkle glass.
Hovedytterdørene er malte og av eldre årgang.
Bygningen er fundamentert på jordgrunn. Grunnmurer er oppført i naturstein og betong med sparestein, og fundamenteringen er i stor grad skjult og ikke dokumentert.
Kjellerkonstruksjonene er oppført etter eldre byggeskikk uten nevneverdig isolasjon eller moderne fuktsikring. Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. Det er verandaer i trekonstruksjon på ca. 7 m² mot nord og ca. 3 m² mot sør, samt en frittliggende markterrasse på ca. 15 m². Boligen har to eldre teglsteinsskorsteiner med tilknyttede vedfyrte ildsteder. Skorsteinen i hoveddelen antas å være fra byggeåret og er ført til kjeller, mens skorsteinen mot vest er bygget opp fra loftsgulvet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1912

UTVENDIG Gå til side

Fritidsboligen er oppført i tømmerkonstruksjon med liggende utvendig bordkledning. Vestfasaden er nyere og antatt etterisolert, trolig omkring 2009. Øvrige fasader har liten eller manglende lufting i nedkant av kledningen. Boligen har saltak med eldre sperrekonstruksjon, bordtak/undertak og skifertekking fra eldre tid. Taktekking og undertak har høy alder og må påregnes rehabilitert. Det er registrert eldre fuktskjolder i undertaket uten forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Takrenner og nedløp er av metall og har stedvis slitasje, deformasjoner og mangelfull bortledning av takvann. Vinduene er i hovedsak fra 2009 med to-lags isolerglass. Kjellervinduene er eldre med enkle glass. Det er to verandaer i trekonstruksjon samt markterrasse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av heltre furugulv og vinylbelegg, synlige tømmervegger, malte plater og panel -/trehimlinger. Etasjeskillene er trebjelkelag. Det er betydelige skjevheter i gulvene som følge av tidligere setninger, nedbøyning og deformasjoner. På loft er det målt opptil ca. 105 mm total høydeforskjell i gang, mens det i stuen i hovedetasjen er målt opptil ca. 87 mm totalforskjell. Ifølge selger har det ikke vært merkbare endringer i skjevhetene i nåværende eiers eiertid. Kjellerarealene er oppført etter eldre byggeskikk og er primært egnet som bod og lager. I hoveddelen er det registrert fuktbelastning og mørkt/misfarget trevirke lokalt, men det ble ikke påvist råteskader. Krypkjeller under tilbygget mot vest hadde ikke registrerte unormale fuktforhold ved befaringen. Det er to eldre teglsteinsskorsteiner og vedfyrte ildsteder. Røykrøret fra ildstedet i stuen går gjennom etasjeskillet uten tilfredsstillende brannteknisk utførelse,

VÅTROM Gå til side

Badet i 1. etasje er vurdert å være fra ca. 2005. Rommet har våtromsvinyl på gulv, baderomspanel ved dusj og servant, synlige tømmervegger på øvrige flater og malt panel i himling. Innredningen består av servantinnredning og dusjkabinett. Avtrekk skjer via elektrisk vifte og tilluft via vindu. Dokumentasjon på utførelsen foreligger ikke. Gulvet er tilnærmet flatt og har avvik på lokalfall rundt sluk. Vinylbelegget har ca. 50 mm oppkant ved dør og er ført ned i plastsluket og klemt under klemringen. Baderomspanel dekker ikke hele våtsonen, og videre bruk av dusjkabinett forutsettes for å begrense vannbelastningen på ubeskyttede veggflater. Det ble ikke registrert fukt ved synlig slukpotte fra kjelleren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har malte heltre furugulv, malte veggplater og malte panelbord i himlingen med synlige gulvbjelker. Innredningen er av eldre årgang og har enkel standard, med nyere kjøkkenøy med integrert koketopp og komfyr. Innredningen fremstår i normal stand sett i forhold til alder. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Kjøkkenet har naturlig ventilasjon via vinduer og ventil i skorstein, men mangler forsert avtrekk over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberrør, avløpsrør av plast, naturlig ventilasjon, varmtvannsbereder fra 2020 og renovert elektrisk anlegg med automatsikringer. Boligen har ikke innlagt avløp, og gråvann føres til terreng.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Romslig tomt på ca. 887 m² med plen, gruset adkomst og variert beplantning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

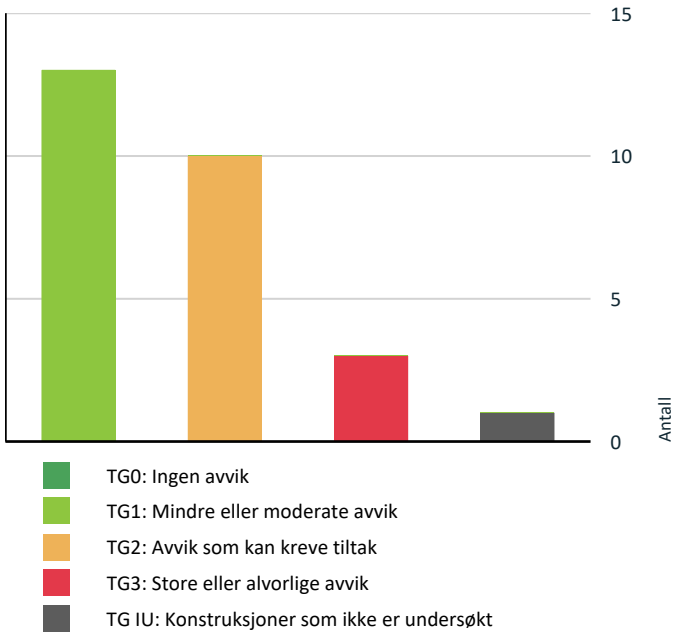
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

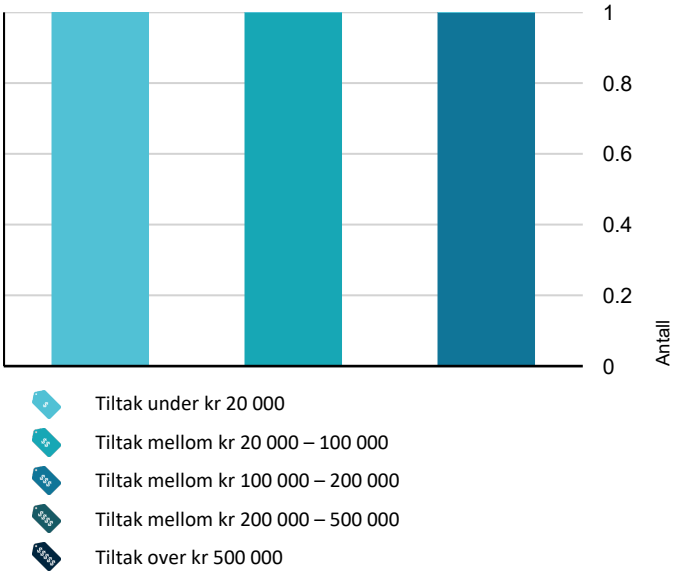
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	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 > Kjellervinduer	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er registrert branntekniske avvik ved skorstein, røykrør og ildsted. Røykrøret fra ildstedet i stuen mot vest er ført gjennom etasjeskillet uten at det er registrert tilfredsstillende brannteknisk isolering eller dokumentert sikker avstand til brennbare konstruksjoner. Løsningen innebærer risiko for oppvarming av treverk og dermed fare for antennelse/brann. Skorsteinen mot vest er ikke tilfredsstillende fundamentert. Den er bygget opp fra loftsgulvet og er avstivet/understøttet med trekonstruksjoner. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning for en murt skorstein, som skal være understøttet av bærende konstruksjon av ubrennbart materiale for å ivareta stabilitet også ved brann. Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger om at løsningene er kontrollert eller godkjent av brann- og feiervesenet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- 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.
- Det er registrert mangler ved boligens rømningsveier fra loftet. Vinduene på loftet har fri åpningsbredde på under 0,50 meter og tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til rømningsvindu.

  Et rømningsvindu skal etter dagens krav ha fri høyde på minimum 0,60 meter og fri bredde på minimum 0,50 meter. Summen av fri høyde og bredde skal være minimum 1,50 meter. Det er den frie åpningen når vinduet står i åpen stilling som skal legges til grunn.

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1912

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra forrige salgsoppgave.

Anvendelse

Standard
Eiendommen har gjennomgående enkel og tradisjonell standard, preget av bygningens alder og utførte oppgraderinger over flere tidsepoker. Innvendig er det i hovedsak gulv av heltre furu og vinylbelegg. Veggene består av en kombinasjon av synlige tømmervegger og malte plateflater. I hovedetasjen er det malte himlingsflater med synlige gulvbjelker, mens loftet i hovedsak har panel og trebord.
Loftet er innredet med gang og to soverom. Hovedetasjen inneholder entré, stue, kjøkken, bad og stue/soverom. Kjelleren består av bod-/lagerarealer med opplegg for vaskemaskin og vurderes ikke egnet som boligrom uten omfattende oppgradering. Kjøkkenet har eldre kjøkkeninnredning med enkel standard, supplert med en nyere kjøkkenøy med integrert koketopp og komfyr. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjestopper/vannstopp. Kjøkkenet har naturlig ventilering, men ikke mekanisk avtrekk fra kokesonen. Badet er vurdert å være fra ca. 2005. Badet har våtromsvinyl på gulv, våtromsplater ved dusj og servant, synlige tømmervegger på øvrige veggflater og malt panel i himling med synlige gulvbjelker. Rommet er innredet med servantinnredning og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt avtrekksvifte og tilluft via vindu. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsarbeidene. Tekniske installasjoner består blant annet av kobberrør, innvendige avløpsrør av plast, naturlig ventilasjon via vindusventiler, varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2020 samt renovert elektrisk anlegg med automatsikringer

Vedlikehold
Boligen fremstår med varierende vedlikeholdstilstand og flere bygningsdeler har høy alder. Kledningen fremstår generelt normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning, men det er mangelfull lufting bak kledningen på flere fasader. Vinduene fra 2009 fremstår som en nyere del av boligen, mens kjellervinduer og ytterdører er eldre. Taktekking og undertak er av høy alder og har passert forventet teknisk brukstid. Det er registrert eldre fuktmerker i undertaket, og rehabilitering/omlegging av taket må påregnes. Takrenner, beslag og nedløp har alders- og værslitasje, og det er stedvis deformasjoner og mangelfull bortledning av takvann. Det er registrert betydelige skjevheter i etasjeskillene som følge av tidligere setninger og deformasjoner. Ifølge selger har boligen satt seg tidligere, men det er ikke observert merkbare endringer i nåværende eiers eiertid. Kjellerkonstruksjonen i hoveddelen har tegn til fuktbelastning med mørkt/misfarget trevirke og lokale forhøyede fuktverdier. Det ble ikke påvist råteskader ved befaringen. I krypkjellerdelen under tilbygget mot vest ble det ikke registrert unormale fuktforhold eller synlige fukt -/råteskader. Badet er over 20 år gammelt og våtromsvinyl og baderomspanel har derfor usikker gjenværende funksjonstid. Vanntett veggsjikt dekker ikke hele våtsonen, men løsningen fungerer under forutsetning av fortsatt bruk av tett dusjkabinett.

Tilbygg / modernisering		
2005	Modernisering	Ca. 2005: Bad etablert/oppgradert. Utførende ukjent. Kilde: tidligere opplysninger/rapport.
2009	Modernisering	2009: Vinduer skiftet, unntatt kjellervinduer. Utførende ukjent.
2009	Modernisering	Ca. 2009: Vestfasade med nyere kledning og antatt etterisolering. Utførende ukjent.
2020	Modernisering	2020: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Utførende ukjent.
	Modernisering	Ukjent år: Elektrisk anlegg renovert med automatsikringer. Utførende ukjent.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av skifertakstein og er fra byggeårene. Taktekking over takoverbygg ved inngangsparti mot nord er av asfalttakbelegg.

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.

Vurdering av avvik:
• Symptomer på slitasje og elde er registrert. Det er noe eldre fuktskjolder i undertaket, men ikke utslag på fuktverdier på befaringen. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i nær fremtid. Det anbefales å legge om taket med ny undertaksebelegg, sløyfer, lekter og reparere eventuelle skader på undertaket. Det er ikke nødvendig å skifte skifer steiner av god kvalitet så sant de kan brukes på nytt. Eventuelt legge ny taktekking som for eksempel taktekking av decra eller powertekk som vil være en rimeligere alternativ fremfor å omlegge skifertaksstein som er tidkrevende arbeid. Taket er over 100 år gammelt, teknisk levetid for skifer takstein er satt til 50-80 år. Taktekking og undertak har passert forventet og teknisk brukstid og må påregnes utbedres innen kort tid.

Konsekvens/tiltak
• Alder og tilstand indikerer at taket nærmer seg slutten av sin funksjonstid. Restlevetiden er usikker, og det må påregnes økte vedlikeholdskostnader samt risiko for skader dersom tiltak utsettes. Det anbefales å planlegge for fremtidig utskifting eller rehabilitering av taktekking og undertak. Jevnlig oppfølging og inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuell utvikling av skader.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp er utført i metall og leder takvann fra hovedtak og mindre takoverbygg. Enkelte nedløp avsluttes åpent og fører vann ned mot terreng ved grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert alders- og værslitasje på takrenner og nedløp. Enkelte renner og nedløp fremstår med misfarging, overflaterust og slitasje. På mindre takoverbygg ved inngangsparti er det registrert deformasjon/skade i renne og beslag, og deler av rennekonstruksjonen fremstår skjev og med redusert funksjon. Enkelte nedløp mangler tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmuren og avsluttes slik at vann kan bli tilført terrenget nær bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner og nedløp bør vedlikeholdes, rengjøres og kontrolleres for lekkasjer og tilstrekkelig fall. Skadde eller deformerte renner og beslag bør repareres eller skiftes. Nedløp bør føres til tilfredsstillende avløp eller forlenges slik at takvann ledes bort fra grunnmuren. Mangelfull bortledning av takvann kan gi økt fuktbelastning på grunnmur, drenering og konstruksjoner mot terreng.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført i tre, med sperrer og bordtak/undertak av tre. Loftsetasjen er innredet. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er besiktiget fra åpne lofts-/kottarealer. Takkonstruksjonen er fra byggeårene.

Det er registrert flere eldre fuktskjolder og misfarginger i undertak/bordtak og tilhørende trekonstruksjoner. Enkelte områder fremstår med tydelige spor etter tidligere fuktpåvirkning. Ved befaringen ble det foretatt fuktmålinger i tilgjengelige treoverflater, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene indikerer således ikke aktiv oppfukting på kontrolltidspunktet. Det anbefales å følge med på de registrerte fuktskjoldene og kontrollere konstruksjonen. Taktekking, beslag, pipegjennomføringer og øvrige utsatte detaljer bør kontrolleres og vedlikeholdes. Dersom skjoldene utvikler seg eller det registreres forhøyede fuktverdier, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige reparasjoner utføres.



13,6 vektprosent i fuktskjolder, ikke utslag på fukt.



16,1 vektprosent i fuktskjolder, ikke utslag på fukt.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon og utvendig kledd med liggende bordkledning. Vestveggen har nyere bordkledning og er opplyst/antatt etterisolert. Arbeidene antas å være utført i forbindelse med utskifting av vinduer, som er fabrikkert i 2009. Det foreligger ikke dokumentasjon på tidspunkt eller utførelse av etterisoleringen. Kledningen fremstår normalt vedlikeholdt og i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

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

Vurdering av avvik:
• På den fornyede vestveggen er det montert musesperre i nedkant av kledningen. På øvrige yttervegger er det registrert liten eller manglende lufting i nedkant av kledningen. Kledningen ligger flere steder tett mot grunnmuren, uten tydelig luftespalte. Dette reduserer muligheten for ventilering og uttørking bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i nedkant av kledningen der dette mangler, samtidig som konstruksjonen sikres mot inntrengning av mus og andre skadedyr. Mangelfull lufting kan redusere uttørkingen av kledning og bakenforliggende konstruksjoner og over tid øke risikoen for fukt-, sopp- og råteskader. Eldre ytterveggskonstruksjoner som dette kan erfaringsmessig også ha skjulte råteskader som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll og uten destruktive inngrep.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene i boligen er skiftet i 2009, med unntak av vinduene i kjelleren som er av eldre dato. Vinduene fra 2009 er utført som husmorvinduer med trerammer og to-lags isolerglass. Vinduene er utstyrt med lufteventiler for tilførsel av friskluft.

TG 2 Kjellervinduer

Beskrivelse

Kjellervinduene er eldre trevinduer med malte karmer og rammer og enkle glass

Vurdering av avvik:

• Vinduene har lav isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer, og det må på grunn av alder og utførelse påregnes økt varmetap, trekk og risiko for kondens på glassflatene.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold og utskifting må påregnes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdørene er malte og er av eldre årgang. Dørene er i normalt god stand sett i forhold til alder.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

På nordsiden av boligen er det en veranda på ca. 7 m², oppført i trekonstruksjon med utgang fra kjøkkenet. Verandaen har rekkverk av tre, og rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm.

På sørsiden av boligen er det en veranda på ca. 3 m², oppført i trekonstruksjon med utgang fra entréen. Verandaen har rekkverk av tre, og rekkverkshøyden er målt til ca. 87 cm.

Vurdering av avvik:
• På den sydvendte verandaen er det registrert råteskader i terrassedekket. Råteskadene medfører redusert styrke i treverket og kan utvikle seg videre dersom skadet treverk ikke skiftes.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet terrassedekke på den sydvendte verandaen bør skiftes. I forbindelse med utskiftingen bør underliggende bjelker og øvrige trekonstruksjoner kontrolleres for eventuelle skjulte råte- og fuktskader.
• 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.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Frittliggende markterrasse på ca 15 kvm.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu heltrebord og vinylbelegg.

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

Det er malte plater og synlige tømmervegger. Malte plater med synlige gulvbjelker i hovedetasje. Panel og trebord i himling i loftet.

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 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på jordgrunn med støpte betongkonstruksjoner uten isolasjon og diffusjonssperre mot grunnen. Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. Boligen er av eldre dato, og konstruksjonene har over tid fått setninger og deformasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert betydelige skjevheter og høydeforskjeller i gulvene.

På loft er det målt ca. 55 mm høydeforskjell over ca. 2 meter i gang og ca. 35 mm over ca. 2 meter i soverom mot vest. Totalt avvik gjennom rommene er målt til ca. 105 mm i gang og ca. 37 mm i soverom mot vest.

I 1. etasje er det målt ca. 52 mm høydeforskjell over ca. 2 meter i stue mot vest og ca. 26 mm over ca. 2 meter i kjøkken. Totalt avvik gjennom rommene er målt til ca. 87 mm i stue og ca. 28 mm i kjøkken.

Målingene er utført på tilfeldige steder i de aktuelle rommene og er ikke en komplett kartlegging av alle gulvflater.

Skjevhetene vurderes å ha sammenheng med setninger i bygningen samt nedbøyning og deformasjoner i trebjelkelag og underliggende konstruksjoner. Ifølge selger har boligen satt seg tidligere, men det er ikke registrert eller observert noen merkbare endringer i skjevhetene i nåværende eiers eiertid. En viss grad av skjevheter er påregnelig for en bolig av denne alderen, men de registrerte avvikene er betydelige og vil være merkbare ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak
• Dersom gulvene ønskes rettet opp til vesentlig bedre planhet, må det påregnes omfattende arbeider. Tiltak kan innebære oppretting eller avretting av gulv, oppforing og eventuelt forsterkning av trebjelkelag samt utbedring av understøttelser eller fundamentering.

Før større opprettingsarbeider gjennomføres anbefales det å undersøke årsaken til de største skjevhetene nærmere, herunder tilstanden til bjelkelag, understøttelser og fundamentering.

Oppretting av så store høydeforskjeller kan også få konsekvenser for tilstøtende vegger, dører, vinduer, trapper, innredninger og tekniske installasjoner. Dersom dagens skjevheter aksepteres, er det ikke nødvendigvis behov for umiddelbare tiltak, men kjøper må være kjent med forholdet og påregne betydelige kostnader dersom konstruksjonene ønskes rettet opp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har to eldre teglsteinsskorsteiner med ukjent alder. Skorsteinen i hoveddelen antas å være fra byggeåret og er ført ned til kjelleren. Skorsteinen mot vest er bygget opp fra gulvnivå på loftet. Det er montert ildsteder til begge skorsteinene.
I stuen er det montert et eldre vedfyrt ildsted med røykrør ført vertikalt opp gjennom etasjeskillet. På loftet er det tilsvarende ildsted/røykrør tilknyttet skorsteinsløsningen. Røykrøret som går gjennom etasjeskillet er uten tilstrekkelig brannteknisk isolering og med liten avstand til brennbare trekonstruksjoner. Skorsteinen på loftet er oppbygget/understøttet over gulvkonstruksjonen og er avstivet med skråstilte trekonstruksjoner. Murt skorstein skal være fundamentert på bærende konstruksjon av ubrennbart materiale.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert branntekniske avvik ved skorstein, røykrør og ildsted. Røykrøret fra ildstedet i stuen mot vest er ført gjennom etasjeskillet uten at det er registrert tilfredsstillende brannteknisk isolering eller dokumentert sikker avstand til brennbare konstruksjoner. Løsningen innebærer risiko for oppvarming av treverk og dermed fare for antennelse/brann. Skorsteinen mot vest er ikke tilfredsstillende fundamentert. Den er bygget opp fra loftsgulvet og er avstivet/understøttet med trekonstruksjoner. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning for en murt skorstein, som skal være understøttet av bærende konstruksjon av ubrennbart materiale for å ivareta stabilitet også ved brann. Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger om at løsningene er kontrollert eller godkjent av brann- og feiervesenet.

Konsekvens/tiltak
• Ildstedet i stuen mot vest med røykrør gjennom etasjeskillet må ikke benyttes før installasjonen er kontrollert og utbedret/godkjent av kvalifisert fagperson eller brann- og feiervesenet. Dagens utførelse vurderes å representere en potensiell brannfare. Røykrørets gjennomføring i etasjeskillet må bygges om slik at nødvendige branntekniske avstander, isolering og gjennomføringsdetaljer ivaretas i henhold til dokumenterte krav for den aktuelle løsningen. Skorsteinen mot vest må undersøkes nærmere med hensyn til fundamentering, bæreevne og stabilitet. Det må påregnes ombygging eller etablering av tilfredsstillende understøttelse i ubrennbart materiale. Hele skorsteins- og ildstedsinstallasjonen anbefales kontrollert før videre bruk. På grunn av skorsteinenes alder bør samtidig behovet for rehabilitering, eksempelvis med nytt innvendig rør/foring, vurderes.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har eldre fundamentering og kjellerkonstruksjoner med grunnmurer av betong og stedvis naturstein. Kjellerarealene ligger delvis under terreng og har i hovedsak åpne murkonstruksjoner. Kjelleren er oppført etter datidens byggeskikk, uten nevneverdig isolasjon og fuktsikring sammenlignet med dagens krav. Arealene vurderes primært egnet som bod-/lagerareal og ikke som boligrom. Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. I hoveddelen er det registrert eldre trekonstruksjoner og svill/bjelke mot grunnmur. Mot nord er deler av treverket mørkt/misfarget. Det er registrert tegn til fuktbelastning i enkelte konstruksjoner, og det er målt forhøyede fuktverdier lokalt. Tilbygget mot vest har nyere gulvbjelkelag av tre. Gulvkonstruksjonen er delvis understøttet mot grunnmur og med lokale understøttelser av tre, herunder stolper, bjelker og oppklossinger. Denne delen fremstår som krypkjeller. Det ble ikke registrert fukt- eller råteskader i trekonstruksjonene i krypkjellerdelen mot vest.

Vurdering av avvik:
• Kjellerkonstruksjonen i hoveddelen har tegn på fuktbelastning. Det er registrert mørkt/misfarget trevirke, blant annet svill/bjelke mot grunnmur mot nord. Det er målt forhøyede fuktverdier enkelte steder. Mørk misfarging alene dokumenterer ikke råteskade, og det ble ikke påvist råteskader ved befaringen.

Det er også registrert sprekker/setninger i enkelte murvegger. Eldre kjellerkonstruksjoner av denne typen har begrenset beskyttelse mot fukt fra grunn og terreng, og periodisk fuktpåvirkning må påregnes.

I krypkjellerdelen under tilbygget mot vest ble det ikke registrert unormale fuktforhold eller synlige fukt-/råteskader. Understøttingen av det nyere gulvbjelkelaget fremstår imidlertid enkelt utført med lokale trestolper og oppklossinger. Det er ikke en gjennomgående og ensartet fundamenteringsløsning, og det foreligger ikke dokumentasjon på dimensjonering eller utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Fuktforholdene i hoveddelen bør følges opp over tid. Mørkt/misfarget trevirke og lokale forhøyede fuktverdier tilsier at området bør holdes under observasjon, og det bør sørges for gode uttørkings- og ventilasjonsforhold. Dersom fuktbelastningen øker eller det oppstår ytterligere misfarging, lukt eller materialnedbrytning, anbefales nærmere undersøkelse. Kjelleren bør fortsatt benyttes som grovlager/bod. Dersom arealene ønskes oppgradert til boligformål, må det påregnes omfattende tiltak med blant annet fuktsikring, eventuell drenering, isolasjon, gulvoppbygging og ventilasjon.

For tilbygget mot vest anbefales det å vurdere understøttingen av gulvbjelkelaget nærmere. Ved behov bør det etableres en mer permanent og fagmessig understøttelse. Det er ikke registrert forhold som tilsier fukt- eller råteskader i denne krypkjellerdelen ved befaringen.

Tilstandsrapport



Råte i bjelke mot grunnmur. 23,5 vektprosent.



25,1 vektprosent i gulvbjelke.



Deler av understøtting henger i luften.



Oversiktsbilde av krypkjeller mot vest, nyere bjelker.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• 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.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det 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

Ifølge selger ble det observert mus i boligen de første årene etter overtakelsen i 2013. Selger opplyser at det ikke er observert mus i boligen de senere årene. Ved befaringen ble det registrert musefelle i kjelleren. Tilstedeværelse av musefelle dokumenterer ikke i seg selv pågående aktivitet av mus, men viser at det tidligere er gjort tiltak eller tatt forholdsregler mot mus.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelser.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være etablert ca. 8 år før egenerklæringen fra 2013, og badets alder vurderes derfor til ca. 2005. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen eller våtromsarbeidene. Rommet har vinylbelegg på gulv. Veggene er kledd med våtromsplater i området ved dusj og servant, mens øvrige veggflater består av synlig tømmer. Himlingen har malt panel med synlige gulvbjelker. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Rommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte. Tilluft er etablert via spalte/ventil i vindu

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger ved dusj og vask, ellers er det synlige tømmervegger, det er malt panel i himling med synlige gulvbjelker.

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Gulvet er tilnærmet flatt, det er 50 mm oppkant på vinylbelegget ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

Konsekvens/tiltak

• Ikke ansett med behov for strakstiltak. Betinger bruk av dusjkabinett, annen dusjløsning vil kreve tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlige vanntette sjikt i form av våtromsvinyl på gulv og baderomspanel på deler av veggene ved dusjsone og servant. Det er plastsluk i gulvet. Øvrige veggflater består delvis av synlig tømmer.

Vurdering av avvik:

• Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Baderomspanelet dekker ikke hele våtsonen. Ved dusjsonen mangler vanntett veggsjikt i nødvendig utstrekning til siden for dusjområdet, og det er dermed ikke etablert en sammenhengende vanntett våtsone etter dagens forventede utførelse. Løsningen fungerer i praksis ved bruk av dusjkabinett, som i stor grad begrenser direkte vannbelastning på veggene.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt 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.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt 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.

• Dusjkabinettet bør benyttes som forutsatt for å begrense vannbelastningen på veggflater uten vanntett sjikt. Ved eventuell ombygging til åpen dusjløsning må veggene i våtsonen oppgraderes med dokumentert vanntett sjikt i nødvendig utstrekning. Dersom vann regelmessig treffer ubeskyttede veggflater, vil det være økt risiko for fuktopptak og følgeskader i konstruksjonen over tid.



Sluk. Vinylbelegget er ført ned i sluken og korrekt klemt under klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte i vindu.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke nødvendig, det er synlig slukpotte i fra kjelleren, dette er det mest kritiske punktet fot vannlekkasje/skader. Ingen fukt i dette området.



Slukpotte.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malte heltre gulv av furu, malte plater på vegger og malte panelbord i himling med synlige gulvbjelker. Kjøkkeninnredning av eldre årgang med enkel standard, nyere kjøkkenøy med integrert koketopp og komfyr. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Innredningen er i normal stand sett i forhold til alder.

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering i kjøkkenet med ventil i skorstein og vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke forsert avtrekket fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberrør av ukjent alder, trolig i fra da badet ble etablert på begynnelsen av 2000-tallet. Stoppekran plassert i krypkjeller lengst øst.

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

TG IU Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast, alder er ukjent. Ifølge selger er boligen ikke tilknyttet offentlig eller privat avløpsanlegg. Gråvann fra boligen føres ut i terrenget. Det er ukjent hvor utslippspunktet er ført, vannet ledes til sluk i kjelleren og videre ut i terrenget mot øst ifølge selger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er gitt utslippstillatelse for gråvann til terreng. Lovlighet og utførelse av eksisterende utslippsløsning er derfor ikke avklart. Det er heller ikke dokumentert at løsningen tilfredsstiller gjeldende krav til håndtering og rensing av avløpsvann.

Det anbefales å innhente opplysninger fra kommunen om eksisterende utslippsløsning og om nødvendig utslippstillatelse foreligger. Dersom dagens løsning ikke er godkjent, kan kommunen stille krav om søknad, etablering av godkjent avløpsløsning eller andre utbedringstiltak. Kostnader og omfang vil avhenge av hvilke krav som eventuelt blir stilt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2020, plassert i kjellerrom. 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

Renovert el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap plassert i loftgang. Ukjent når sist elkontroll ble utført.

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.

Tilstandsrapport

⚠ 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:

• Det er registrert mangler ved boligens rømningsveier fra loftet. Vinduene på loftet har fri åpningsbredde på under 0,50 meter og tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til rømningsvindu.

Et rømningsvindu skal etter dagens krav ha fri høyde på minimum 0,60 meter og fri bredde på minimum 0,50 meter. Summen av fri høyde og bredde skal være minimum 1,50 meter. Det er den frie åpningen når vinduet står i åpen stilling som skal legges til grunn.

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

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

Antatt naturlig drenering uten etablerte drensystemer.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

TG 3 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. Grunnmurer i natursteinsmurer og betong med sparestein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist setningsskader/ store riss/ sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Setningsskader og store sprekker kan føre til svekket bæreevne, økt fuktinntrenging og risiko for videre skadeutvikling.

• Det er viktig å få utført en grundig fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige stabiliserende tiltak og utbedringer av grunnmuren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Setningsskade.



Setningsskade.



Setningsskade.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt 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

Vannledningen er av plast.

Utvendig vannledning er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurderingen er begrenset til registrering av synlige forhold, uten nærmere teknisk analyse.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er registrert branntekniske avvik ved skorstein, røykrør og ildsted. Røykrøret fra ildstedet i stuen mot vest er ført gjennom etasjeskillet uten at det er registrert tilfredsstillende branntekniske isolering eller dokumentert sikker avstand til brennbare konstruksjoner. Løsningen innebærer risiko for oppvarming av treverk og dermed fare for antennelse/brann. Skorsteinen mot vest er ikke tilfredsstillende fundamentert. Den er bygget opp fra loftsgulvet og er avstivet/understøttet med trekonstruksjoner. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning for en murt skorstein, som skal være understøttet av bærende konstruksjon av ubrennbart materiale for å ivareta stabilitet også ved brann. Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger om at løsningene er kontrollert eller godkjent av brann- og feiervesenet.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• 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.

• Det er registrert mangler ved boligens rømningsveier fra loftet. Vinduene på loftet har fri åpningsbredde på under 0,50 meter og tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til rømningsvindu.

Et rømningsvindu skal etter dagens krav ha fri høyde på minimum 0,60 meter og fri bredde på minimum 0,50 meter. Summen av fri høyde og bredde skal være minimum 1,50 meter. Det er den frie åpningen når vinduet står i åpen stilling som skal legges til grunn.

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.

• Ildstedet i stuen mot vest med røykrør gjennom etasjeskillet må ikke benyttes før installasjonen er kontrollert og utbedret/godkjent av kvalifisert fagperson eller brann- og feiervesenet. Dagens utførelse vurderes å representere en potensiell brannfare. Røykrørets gjennomføring i etasjeskillet må bygges om slik at nødvendige branntekniske avstander, isolering og gjennomføringsdetaljer ivaretas i henhold til dokumenterte krav for den aktuelle løsningen. Skorsteinen mot vest må undersøkes nærmere med hensyn til fundamentering, bæreevne og stabilitet. Det må påregnes ombygging eller etablering av tilfredsstillende understøttelse i ubrennbart materiale. Hele skorsteins- og ildstedsinstallasjonen anbefales kontrollert før videre bruk. På grunn av skorsteinenes alder bør samtidig behovet for rehabilitering, eksempelvis med nytt innvendig rør/foring, vurderes.

• 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.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det 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.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Eldre uthus oppført i enkel trekonstruksjon med stående bordkledning og saltak. Taket er tekket med skifer, og det er eldre teglsteinsskorstein. Bygningen har enkel standard og benyttes hovedsakelig som bod-/lager og vedskjul. Innvendig er

Vedlikehold
Konstruksjonene i stor grad åpne, med synlige vegg- og takkonstruksjoner av tre. Det er registrert omfattende alders- og værslitasje på bygningen, med misfarging og fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er også stedvis åpninger og utettheter i konstruksjonen. Uthuset fremstår med betydelig vedlikeholdsbehov, og det må påregnes reparasjoner og løpende vedlikehold av tak, trekonstruksjoner, kledning og øvrige bygningsdeler.

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

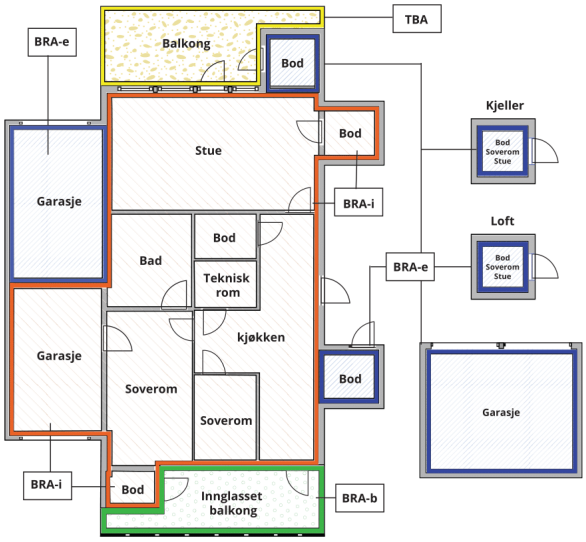
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	46			46	
1. etasje	60	2		62	25
Kjeller		14		14	
SUM	**106**	**16**			**25**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang, 2 soverom		
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, stue/soverom	Bod med utvendig adkomst	
Kjeller		Bod/lager med opplegg for vaskemaskin	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Kommentar

Målverdig areal skal ha permantet gangbart gulv etter krav i NS 3940:2023. Det er ca 8 kvm med vedskjul tilknyttet bygningen, dette arealet er ikke målverdig.

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Ellinor Bringsli Voldsdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1535 VESTNES	48	84		0	886.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Furlandsvegen 62

Hjemmelshaver

Voldsdal Ellinor Bringsli, Bringsli Jan-Erik Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Furland i Vestnes kommune. Til Helland sentrum er det ca 5 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer fra fylkesveg. Kartgrunnlaget viser at en del av innkjørselen mellom fylkesveg og eiendommens grense ikke synes å inngå verken i den kommunale veigrunnen eller i den aktuelle eiendommen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer eiendomsforhold eller eventuell tinglyst veirett for dette arealet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning fra Vestnes Vassverk ifølge selger, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er romslig og opparbeidet med plenarealer, gruslagt adkomst og parkeringsarealer samt variert beplantning med busker, trær og prydbed. Eiendommen har et grønt og landlig preg og grenser mot skog og naturlig vegetasjon. Det er større hagearealer rundt boligen med gode uteoppholdsarealer. Adkomsten er gruslagt og gir gode parkeringsmuligheter på egen grunn. På tomten står også et mindre eldre uthus/bod samt enklere uteoppholds-/hageinstallasjoner.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.08.2026		Gjennomgått	16	Nei
Egenerklæring		Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter 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.»*