

Tilstandsrapport



Enebolig



Paradiset 20 , 6456 SKÅLA



MOLDE kommune



gnr. 118, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 23.07.2026

Rapportdato: 09.08.2026

Oppdragsnr.: 21039-2462

Eiendomsverdi ref nr: HV1167

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte

Boligen er oppført i 1981 med støpt betonggulv på grunn og grunnmur av betong. Ytterveggene over grunnmuren er oppført som isolerte bindingsverksvegger i tre og utvendig kledd med stående trekledning, med liggende kledning i gavlfeltene. Taket er utført som saltak med W-takstoler av tre. Undertaket består av rupanel med underliggende pappshingel fra byggeåret som sekundært tettesjikt, mens taket er tekket med profilerte stål-/aluminiumsplater. Etasjeskillerne består av trebjelkelag. Boligen har verandaer og markterrasse i trekonstruksjon, samt en innglasst hagestue oppført i trekonstruksjon med store vindusflater.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har saltak tekket med profilerte stål-/aluminiumsplater og bindingsverkskonstruksjon med trekledning. Flere vinduer er skiftet de senere årene, mens enkelte originale vinduer fortsatt er bevart. Eiendommen har to verandaer, en romslig markterrasse og en innglasst hagestue med store vindusflater og nye skyvedører. Utvendige overflater fremstår generelt normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig har boligen laminat- og flisgulv, panel, tapet og Smartpanel på vegger. Det er gulvvarme i entré, begge bad og flere rom i underetasjen. Planløsningen fremstår funksjonell med romslige oppholdsrom og innredet underetasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har to flislagte bad med gulvvarme. Badet i hovedetasjen er opplyst oppusset omkring 2013, mens badet i underetasjen er opplyst oppusset omkring 2005. Begge badene har moderne innredning med vegghengte toaletter og dusjløsninger. Fra badet i hovedetasjen er det adgang til en uferdig badstue.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår med normal standard og funksjon og kjøkkenet har direkte utgang til sydvendt veranda.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har elektrisk gulvvarme i entré, begge bad og flere rom i underetasjen. Den er utstyrt med ildsted tilknyttet Leca-pipe, hvor siste feiing og tilsyn er utført uten registrerte avvik. Innvendige vann- og avløpsinstallasjoner er fra ulike tidsepoker, og ventilasjonen er basert på naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på enkelte rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger på en opparbeidet tomt med plenarealer, terrasser og gode uteoppholdsarealer. Terrenget er tilrettelagt med markterrasse og verandaer som gir gode sol- og utsiktsforhold.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

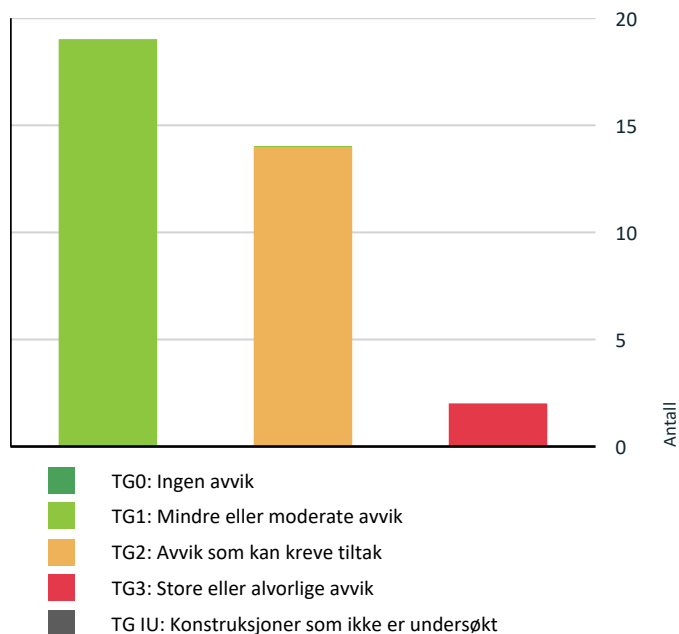
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Hovedetasjen fremstår i all hovedsak i samsvar med godkjente byggetegninger når det gjelder dagens bruk og lovlighet. Det er registrert enkelte endringer i planløsningen, men disse er ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

Sammenlignet med godkjente byggetegninger er det registrert enkelte avvik i rombruken. De to rommene som på opprinnelige tegninger er betegnet som disponible rom, benyttes i dag som henholdsvis soverom og vaskerom. Rommet som på tegningene er betegnet som sport/hobby, benyttes i dag som soverom. Hobbyrommet inngår i boligens primærareal, og bruksendring fra hobbyrom til soverom er normalt ikke søknadspliktig når det ikke foretas bygningsmessige endringer eller endret hovedfunksjon av arealet. Bruken av de disponible rommene som soverom og vaskerom avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger. Det er videre registrert at det er tegnet en dør i ytterveggen mot terreng, slik det fremgår av de godkjente byggetegningene, er erstattet med et vindu. Endringen innebærer en fasadeendring og kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven dersom tiltaket ikke tidligere er omsøkt og godkjent. Det anbefales at kjøper undersøker alle nevnte forhold.

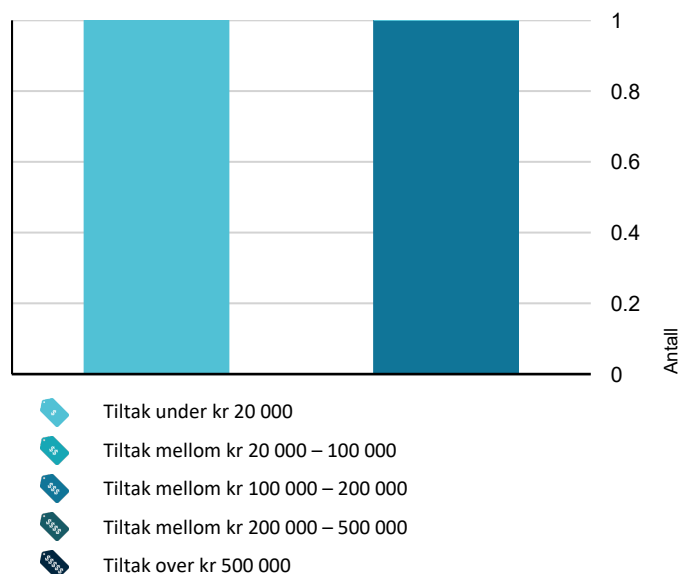
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - fra byggeår/eldre årgang [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmepumpe i underetasje/kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til 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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Boligen holder gjennomgående normal til god standard med flere moderniseringer og utskiftninger gjennom årene. Innvendige overflater består hovedsakelig av laminatgulv, fliser, panel, tapet og Smartpanel. Kjøkken og våtrom fremstår med en oppgradert standard, og boligen har blant annet gulvvarme i entré, begge bad og flere rom i underetasjen. Vinduer er delvis skiftet, og hagestuen har skyvedører. Standarden er generelt god, men enkelte originale bygningsdeler og tekniske løsninger bærer preg av alder.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Det er gjennomført løpende vedlikehold og flere utskiftninger av bygningsdeler over tid, blant annet vinduer, ytterdør, skyvedører i hagestuen etc. Trekledning, takteking og øvrige overflater fremstår generelt med normal slitasje sett i forhold til alder, men enkelte eldre bygningsdeler må påregnes vedlikehold og utskifting på sikt som følge av alder og forventet levetid.

Tilbygg / modernisering

1990	Modernisering	Taktekking omlagt med stål-/aluminiumsplater, trolig på 1990-tallet. Dokumentasjon foreligger ikke. Kilde: Eier.
2005	Modernisering	Bad i underetasjen oppusset ca. 2005 av faglært vennetjeneste. Ingen dokumentasjon. Kilde: Eier.
2006	Modernisering	Vindu på bad i hovedetasjen fra 2006. Kilde: Produksjonsmerking.
2013	Modernisering	Bad i hovedetasjen oppusset ca. 2013 som egeninnsats med bistand fra faglært håndverker. Ingen dokumentasjon. Kilde: Eier.
2021	Modernisering	Hovedytterdør skiftet ca. 2021–2023. Kilde: Eier.
2022	Modernisering	Vindu i stue på gavlvegg mot øst skiftet i 2022. Kilde: Eier.
2025	Modernisering	Skyvedører i hagestuen er i fra høsten 2025. Kilde: Eier.
2025	Modernisering	Vinduer på hele sørfasaden i underetasjen/kjelleren skiftet i 2025 til trevinduer med 3-lags isolerglass. Kilde: Eier.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater av ukjent alder, taket er opplyst å være omlagt, trolig på 90-tallet. Ingen dokumentasjon foreligger. Takteking er besiktiget fra taknivå. Undertak og øvrig takkonstruksjon er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



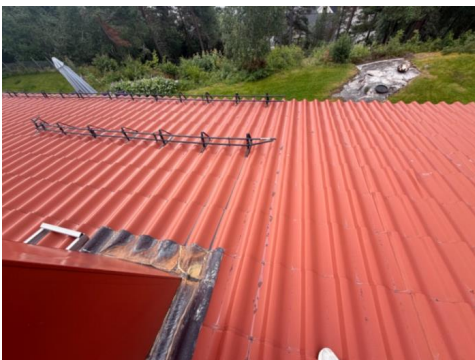
Oversiktsbilde av takteking.



Oversiktsbilde av takteking.



Oversiktsbilde av takteking.



Oversiktsbilde av takteking.

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.

Det er montert snøfangere på deler av takflatene.



Skortsein over tak.

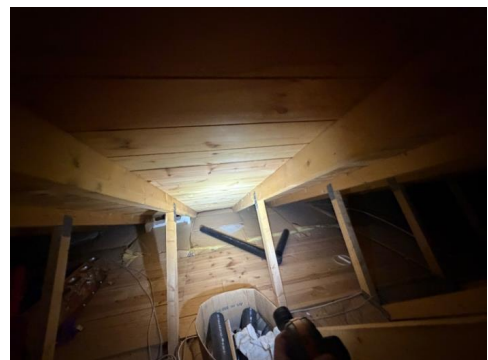
! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med W-takstoler av tre. Undertaket består av rupanel med underliggende pappshingel fra byggeåret som fungerer som undertak og sekundært tettesjikt under taktekingen. Tilkomst til kaldloftet er via loftsluke med nedfellbar stige. Ved befaringen ble det ikke registrert tegn til lekkasjer, fuktpåvirkning eller kondensproblematikk. Takkonstruksjonen fremstår tørr og uten synlige skader.

Enkelte steder ved raftene ligger isolasjonen delvis ut mot undertaket, noe som lokalt reduserer luftspalten. Forholdet vurderes å være av begrenset omfang, og det ble ikke registrert følgeskader i form av fukt eller kondens. Det vurderes derfor ikke å være behov for utbedring på befaringstidspunktet. Se bilder.

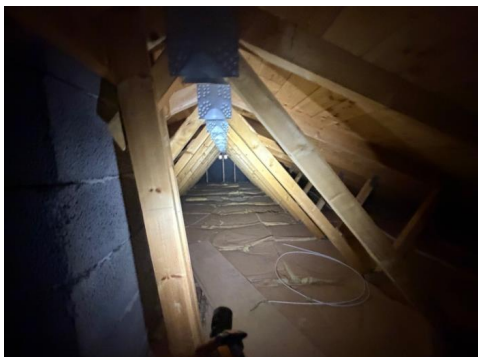


Begrenset lufting.

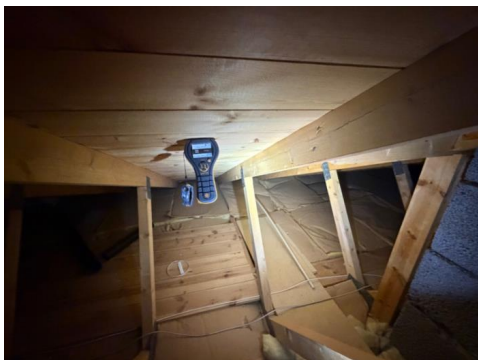
! TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kaldloftet.



Fuktmåling, ikke utslag på fukt.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er oppført som lette bindingsverksvegger i tre, utvendig kledd med stående trekledning fra ulike tidsepoker. Fra takfot til møne på gavlveggene er det liggende bordkledning. Deler av kledningen er skiftet i forbindelse med utskifting av vinduer, samt på gavlveggen mot øst. Kledningen fremstår som normalt vedlikeholdt og i normal stand ut fra alder og forventet slitasje.

Ved befaring var det registrert at det ikke var montert musesperre ved overgangen mellom kledning og konstruksjon. Etter befaring er det mottatt billedokumentasjon fra selger som viser at musebørster/musesperre er montert rundt hele boligen, opplyst til ca. 40 løpemeter. Arbeidet er ikke kontrollert eller verifisert av takstmannen ved ny befaring.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - fra byggeår/eldre årgang

Beskrivelse

Originale vinduer er malte og har 3-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Vinduene er originale og har passert forventet levetid. Det er registrert normal aldersrelatert slitasje med værslitte overflater og stedvis sprekker i treverket. På grunn av alderen har isolerglassene usikker fremtidig funksjon og økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Det er i tillegg registrert knust glass i ett kjellervindu.

Konsekvens/tiltak

- Vinduene må påregnes løpende vedlikehold, herunder overflatebehandling og lokale reparasjoner av treverket. Knust glassrute må skiftes for å gjenopprette vinduets tetthet og funksjon. Som følge av alder bør utskifting av vinduene påregnes på sikt for å opprettholde tilfredsstillende funksjon, tetthet og energieffektivitet. Eventuelle punkterte glassruter bør skiftes.

Etter befaring er det mottatt ordrebekreftelse fra selger på nytt isolerglass. Selger opplyser at glasset vil bli skiftet så snart levering finner sted. Arbeidet var ikke utført på befaringstidspunktet og er ikke kontrollert av takstmannen.



Knust glass i kjellervindu.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys av nyere årgang

Beskrivelse

Det er skiftet vinduer på hele sørfasaden i underetasjen/kjelleren i 2025. Vinduene er trevinduer med 3-lags isolerglass. I stuen på gavlvegg mot øst er det montert nytt trevindu med 2-lags isolerglass i 2022. Vinduet på badet i hovedetasjen er et trevindu med 2-lags isolerglass, fabrikkert i 2006.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedinngangsdøren er en malt ytterdør av nyere årgang, opplyst skiftet for ca. 3–5 år siden. Balkongdøren er en tredør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Kjellerdøren er en tredør med 3-lags isolerglass fra ca. 1989. Dørene fremstår generelt i god stand, med normal slitasje sett i forhold til alder og bruk.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved dørene utover normal alders- og bruksslitasje. Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold og periodisk overflatebehandling for å opprettholde funksjon og levetid.



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 9 kvm med utgang fra kjøkken. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 93 cm.

Vestvendt veranda oppført i tre på ca. 26 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 93 cm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Hagestue/innglasset veranda

Beskrivelse

Hagestuen er opplyst oppført før dagens eier overtok eiendommen i 2003, og var da tilnærmet ny. Hagestuen er på ca. 14 m² og har direkte utgang fra stuen. Konstruksjonen er utført med trebjelkelag, bindingsverksvegger og saltak med synlige sperrer og panelt himling. Fronten er utført med store skyvedørselementer, hvor skyvedørene ble skiftet høsten 2025 ifølge eier. Øvrige veggflater har store vindusfelt som gir godt lysinnslipp.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Markterrasse oppført i tre på ca 40 kvm.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat og flis. Vaskekjeller har malt betong. Det er gulvvarme i entré, badene og flere av rommene i undertasje/kjeller.

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

Veggene har tapet, trepanel og smartpanel plater.

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.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller:

Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 5 mm høydeforskjell. 6 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 gulvtypen, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted med kleberstein er montert i stue i hovedetasje.

Det foreligger opplysninger fra Nordmøre og Romsdal brann og redning. Siste tilsyn ble utført 11.03.2026, og siste feiing ble utført 12.08.2025. Det er registrert én skorstein med ett pipeløp. Det er ikke registrert avvik ved fyringsanlegget, og det foreligger ikke fyringsforbud.

Pipe, skorstein og ildsteder er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova, kun skorstein over tak. Kontroll og godkjenning av pipe og ildsteder er brann- og feiervesenets ansvarsområde. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmurene består av åpne mur-/betongkonstruksjoner i rom under terreng. Konstruksjonene er synlige og tilgjengelige for visuell inspeksjon, og hulltaking er derfor ikke vurdert som nødvendig.

Vurdering av avvik:

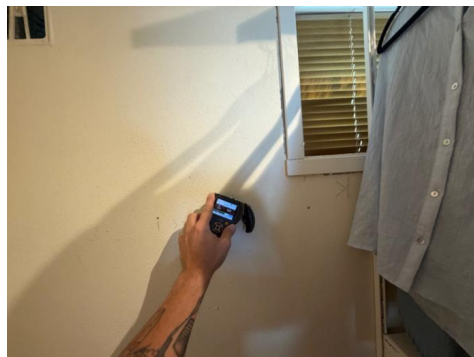
- Det ble registrert indikasjoner på fuktgjennomtrengning i deler av kjellermurene ned mot gulv. Ved fuktmåling ble det registrert forhøyede fuktverdier enkelte ned mot gulv, og det er synlige misfarginger og mindre fuktmerker nederst på murveggene. Forholdet er typisk for eldre kjellerkonstruksjoner under terreng og kan skyldes kapillært oppsug i fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

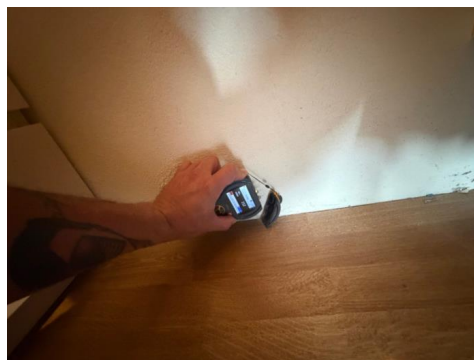
- Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak, men konstruksjonene må påregnes å være fuktutsatte. Dersom fuktbelastningen øker eller det oppstår skader, bør årsaken undersøkes nærmere, og utvendige tiltak som forbedret drenering og fuktsikring vurderes.



Avflasset maling ned mot gulv.



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



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

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til 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.
- 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.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ifølge selger har det ikke vært observert mus eller andre tegn til aktivitet fra skadedyr på de siste 15 årene. Selger opplyser at boligen har hatt katt gjennom denne perioden. Det ble heller ikke registrert tegn til mus eller annen skadedyraktivitet ved befaringen.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Rommet som i dag benyttes som vaskerom er benevnt som disponibelt rom på godkjente byggetegninger og er ikke prosjektert eller utført som våtrom. Rommet har malt betonggulv med sluk, pussede og malte murvegger samt panel i himling. Det er naturlig ventilering. Rommet er innredet med vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereider.

Rommet er ikke prosjektert eller utført som våtrom og tilfredsstillende derfor ikke dagens krav til våtrom. Det er ikke vanntett sjikt. Bruk av rommet som vaskerom medfører økt fuktbelastning sammenlignet med den opprinnelige forutsetningen, og konstruksjonen vurderes derfor som en risikokonstruksjon.

Ved fortsatt bruk som vaskerom bør det utvises aktsomhet. Dersom rommet skal oppgraderes eller benyttes som permanent vaskerom over tid, anbefales det å etablere en våtromsløsning med vanntett sjikt, tilfredsstillende fuktsikring og ventilasjon. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner dersom rommet ikke oppgraderes.

Ved befaring var det registrert åpne veggflater og uferdige overflater. Etter befaring er det mottatt bildedokumentasjon fra selger som viser at åpne veggflater er lukket, rommet er listet, og vegger og gulv er malt. Arbeidet er ikke kontrollert eller verifisert av takstmannen ved ny befaring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge selger oppusset ca. i 2013. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider. Oppussingen er opplyst å være utført som egeninnsats, med bistand fra faglært håndverker som vennetjeneste. Badet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og himling av MDF-panel med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med dobbel servant og benkeplate av stein, vegghengt toalett, badekar og dusj med glassvegger. Fra badet er det adkomst til badstue. Badstuen er ikke ferdigstilt eller tatt i bruk. Det er ikke etablert ventilasjon eller benker, og strømtilførsel til badstuovn er ikke montert. Badet er ventilert med naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk er etablert, men var ikke tilkoblet på befaringstidspunktet.



Oversiktsbilde av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, mdf.-panel i himling med innfelte spotlights.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt 15 mm motfall på gulvet fra baderomsinnredning mot døren. Ikke tett membran oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert 15 mm motfall på gulvet fra området ved baderomsinnredningen mot dørterskelen. Videre er membranen ikke utført med tett oppkant ved dørterskelen. Dusjsone er avgrenset med dusjvegger med tett bunnlist som isolerer sluket innenfor dusjsone. Bunnlisten er høyere enn membranoppkanten ved dørterskelen. Bruksvann og eventuelt lekkasjevann som kommer utenfor dusjsone har derfor ikke avrenning til sluket, men vil renne ut i tilstøtende rom. Forholdet tilfredsstillende kriteriene for TG3 etter NS 3600, da bruksvann og lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Utførelsen medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner ved lekkasje eller større vannmengder utenfor dusjsone. Forholdet bør utbedres ved rehabilitering av badet, slik at hele gulvflaten får fall mot sluk og membranen avsluttes med tett oppkant ved dørterskelen i samsvar med gjeldende byggeskikk. Inntil utbedring bør det utvises forsiktighet med vannsøl utenfor dusjsone, installering av magnetventil med fuktsensor som stenger vann ved eventuell lekkasje anbefales inntil fallforhold utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er utført med smøremembran på gulv og vegger. Sluket er av plast og plassert i dusjonen. Badekaret har ikke eget sluk, og avløpet er ført til sluket i dusjen. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledningene og kan derfor ikke inspiseres visuelt ved en ordinær tilstandsvurdering. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, oppbygging eller utførelse av membranløsningen. Dette medfører usikkerhet knyttet til utførelsen og den tekniske kvaliteten på det skjulte tettesjiktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med dobbel servant med benkeplate av stein, vegghengt toalett, badekar og dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med ventil i tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være oppusset ca i 2005, ingen dokumentasjon foreligger. Oppusset av faglært vennetjeneste. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og tak-ess plater i himling. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Naturlig ventilering.



Oversiktsbilde av badet.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, tak-ess plater i himling.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 16 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. Sluket er isolert på grunn av tett bunnlist for dusjvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist, tilsvarende et fall på om lag 1:100 mot sluket. Dørterskelen er fuget mot gulvflis. Dusjsonen er imidlertid avgrenset med dusjvegger med tett bunnlist, målt til ca. 50 mm høyde, slik at sluket blir isolert innenfor dusjsonen. Bruksvann, vannsøl eller lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen har derfor ingen mulighet til å ledes til sluket. Ved en eventuell lekkasje eller større vannmengder vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom. Forholdet tilfredsstiller kriteriene for TG3 etter NS 3600, da bruksvann ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Utførelsen medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner ved lekkasje eller større vannmengder utenfor dusjsonen. Forholdet kan utbedres ved å installere dusjkabinett, da har sluk fri tilgang for bruks og lekkasjevann.

Kostnadsestimat gjelder installasjon av dusjkabinett som gir sluk fri tilgang på lekkasje og bruksvann.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Sluk.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Naturlig ventilering.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

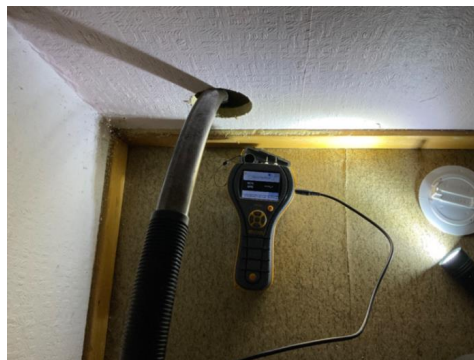
- Kun naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig fjerning av fukt etter bruk, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og skade på overflater. Det kan også medføre et dårligere innemiljø med høy luftfuktighet over tid.

UNDERETASJE/KJELLER > 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 registrert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, malt tapet på vegger og tak-ess plater i himling. Kjøkkeninnredning fra Norema. Kjøkkeninnredningen har fronter i bjørk med laminert benkeplate. Integrert kjølehjørne. Frittstående oppvaskmaskin og komfyr. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

Motor i kjølehjørne ble skiftet for ca 5 år siden, gass ble fylt på for ca 3 år siden i følge selger.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker, samt rør-i-rør til kjøkken. Rørpropp hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang, noe nytt rørproppet ifm med oppussing av kjøkken og bad. Stoppekran plassert i vaskekjeller.

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

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon/rørinspeksjon. Eldre avløpsrør kan over tid få slitasje, korrosjon eller avleiringer som kan medføre redusert funksjon eller fare for lekkasjer. På sikt kan det derfor bli aktuelt med utbedring eller utskifting av deler av avløpssystemet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygget har naturlig ventilasjon gjennom vindu og veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmepumpe i trapp

Beskrivelse

Luft til luft varmpumpe plassert på vegg i trapp, fabrikkert i 2023.

TG 2 Varmepumpe i underetasje/kjeller

Beskrivelse

Luft til luft varmpumpe plassert i kjellergang, fabrikkert i 2009.

Vurdering av avvik:

- Forventet brukstid på varmpumpe er oppbrukt. Forventet brukstid på varmpumpe er anslått til ca 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Når forventet brukstid er passert øker risikoen for redusert effekt, driftsproblemer eller behov for utskifting. Varmepumper kan imidlertid fungere betydelig lengre enn antatt brukstid dersom de er godt vedlikeholdt. Det må påregnes behov for service, reparasjon eller utskifting på sikt.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

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

Ved befaring var varmtvannsberederen vurdert med avvik på grunn av alder og tilstand. Etter befaring opplyser selger at ny varmtvannsbereder er innkjøpt og vil bli montert når rørlegger og elektriker har anledning til å utføre arbeidet. Arbeidet var ikke utført på befaringstidspunktet og er ikke kontrollert av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Etter befaring opplyser selger at ny varmtvannsbereder er innkjøpt og vil bli montert når rørlegger og elektriker har anledning til å utføre arbeidet. Arbeidet var ikke utført på befaringstidspunktet og er ikke kontrollert av takstmannen.



Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

El-anlegget har i hovedsak skrusikringer fra byggeåret, supplert med enkelte nyere automatsikringer og jordfeilbryter. Sikringsskapet er plassert i garderoben. Det er ikke kjent når det sist ble utført elkontroll. I Boligmappa foreligger det enkelte samsvarserklæringer og sluttkontroller fra Elmo Teknikk AS datert 2023 og 2024, knyttet til blant annet varmepumpe og enkelte elektriske installasjoner. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon for de elektriske installasjonene i badene. På grunn av anleggets alder og den begrensede dokumentasjonen anbefales det at det gjennomføres en ny elkontroll av autorisert elektroinstallatør.

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. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og bidra til å dokumentere anleggets sikkerhet.

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 tilfredsstillende gjeldende vedlikeholds- og kontrollkrav. Brannslukningsapparat har begrenset levetid og krever jevnlig kontroll og service.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår, med ukjent type og omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier etablering av drenerør langs såle, grunnmursplast som fuktsikring og tilbakefylling med stedlige masser. Dreneringen kan ikke inspiseres og er derfor vurdert utelukkende basert på alder samt synlige forhold i kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Terrengforhold

Beskrivelse

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

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert.

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

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

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

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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til 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.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- 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.
- 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. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og bidra til å dokumentere anleggets sikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasje er oppført med betonggulv på grunn og støpte forskalingsblokker i betong som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Saltak av tre med fagverkstaksstol. Taktekking av decra/powertekk plater. Takrenner og nedløp av lakkert metall, leddporter av tre med el. portåpner. Strøm og lys innlagt.

Kommunens dokumentasjon viser at det i 2009 ble gitt rammetillatelse og dispensasjon for oppføring av garasje. Ved senere gjennomgang ble det avdekket at garasjen var oppført uten igangsettingstillatelse og ferdigattest, samt noe nærmere regulert vegkant enn tillatt. Kommunen vurderte forholdet som en mindre alvorlig ulovlighet og besluttet å ikke følge opp saken med ulovlighetsoppfølging. Det ble samtidig presisert at garasjen formelt er ulovlig oppført, og at eier ble anbefalt å søke om igangsettingstillatelse og ferdigattest for å lovliggjøre tiltaket.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje plass i felles rekke på eiendom 118/77



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang.

Garasje er oppført med betonggulv på grunn. Enkel bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Pulttak av tre, taktekking av korrugerte metallplater. Malt vippeport av tre.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold/oppgraderinger.

Yttervegg mot nord er delvis ut av lodd.

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

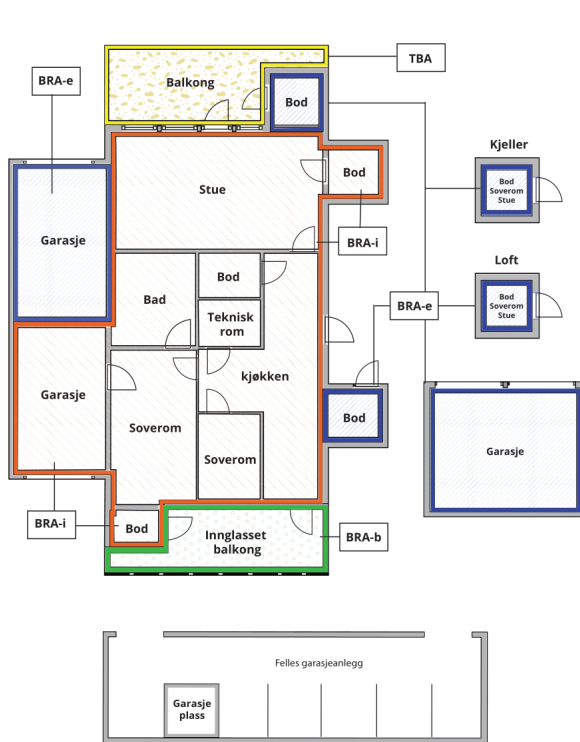
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	98		14	112	26
Underetasje/kjeller	93			93	40
SUM	191		14		66
SUM BRA	205				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, gang, entré, bad		Innglasset veranda
Underetasje/kjeller	Gang, bod med opplegg for vaskemaskin, 3 soverom, disp (innredet som soverom), 2 boder, garderobe, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hovedetasjen fremstår i all hovedsak i samsvar med godkjente byggetegninger når det gjelder dagens bruk og lovlighet. Det er registrert enkelte endringer i planløsningen, men disse er ikke søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

Sammenlignet med godkjente byggetegninger er det registrert enkelte avvik i rombruken. De to rommene som på opprinnelige tegninger er betegnet som disponible rom, benyttes i dag som henholdsvis soverom og vaskerom. Rommet som på tegningene er betegnet som sport/hobby, benyttes i dag som soverom. Hobbyrommet inngår i boligens primærareal, og bruksendring fra hobbyrom til soverom er normalt ikke søknadspliktig når det ikke foretas bygningsmessige endringer eller endret hovedfunksjon av arealet. Bruken av de disponible rommene som soverom og vaskerom avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger. Det er videre registrert at det er tegnet en dør i ytterveggen mot terreng, slik det fremgår av de godkjente byggetegningene, er erstattet med et vindu. Endringen innebærer en fasadeendring og kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven dersom tiltaket ikke tidligere er omsøkt og godkjent. Det anbefales at kjøper undersøker alle nevnte forhold.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		32		32	
1. etasje		42		42	
SUM		74			
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Innredet loftsrom	
1. etasje		Garasje	

Garasjeplass i felles rekke på eiendom 118/77

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Norleif Jøsvoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	118	47		0	1210.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Paradiset 20							
Hjemmelshaver Jøsvoll Norleif, Jøsvoll Rita Iren Olsen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Nesjestranda i Skåla. Utsikt til fjord og fjell. Skålasenteret, med blant annet dagligvarebutikk, frisør og treningssenter, ligger i kort avstand fra boligen. Det er sammenhengende gang- og sykkelveg til både barne- og ungdomsskole, noe som gir en trygg skolevei. Området har også nærhet til sjøen, med gode muligheter for bading, rekreasjon og friluftsliv langs fjæra i sommerhalvåret.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke forelagt takstmannen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med stor plen, natursteinsområder, prydbusker, blomsterbed og beplantning. Den svakt skrånende tomten er utnyttet på en god måte og byr på flotte uteoppholdsarealer med flere terrasser og plattinger som gir gode solforhold gjennom dagen. Fra eiendommen er det en særdeles flott utsikt over fjorden og omkringliggende fjell. I hagen er det etablert et drivhus og opphøyde plantekasser, samt et tilrettelagt bålområde på fjellknaus med utsikt mot sjøen. Tomten har adkomst via gruslagt innkjørsel og gode parkeringsmuligheter på egen grunn. I tillegg medfølger én parkeringsplass i felles garasje på eiendommen gnr. 118 bnr. 77. Uteområdene fremstår som gjennomført opparbeidet og godt vedlikeholdt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.08.2026	Etter befaring er det mottatt bildedokumentasjon fra selger som dokumentasjon på utførte og planlagte utbedringer. Det er opplyst og dokumentert med tilsendte bilder at lekkasjevarsling er montert ved begge sisterner på badene. Videre er det dokumentert at musebørster er montert rundt hele boligen, med en samlet lengde på ca. 40 meter, for å etablere musesperre ved kledningen. For vaskekjelleren er det mottatt bildedokumentasjon som viser at åpne veggflater er lukket, rommet er listet og overflater er malt. Selger opplyser videre at ny varmtvannsbereder er innkjøpt og vil bli montert så snart rørlegger og elektriker har anledning til å utføre arbeidet. Det er også mottatt ordrebekreftelse på nytt vindusglass. Selger opplyser at glasset vil bli montert så snart det leveres, forventet innen ca. 14 dager. Revisjonen bygger på dokumentasjon og opplysninger mottatt fra selger etter befaring. Det er ikke foretatt ny befaring, og de utførte eller planlagte arbeidene er derfor ikke kontrollert eller verifisert av takstmannen.
2	10.08.2026	Endret rapport etter utbedring av selger av diverse forhold. Bilder tilsendt som dokumentasjon.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. 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."*