

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Tevegen 16, 6040 VIGRA
 GISKE kommune
 gnr. 1, bnr. 63, snr. 6

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 17.06.2026

Rapportdato: 25.06.2026

Oppdragsnr.: 20499-1368

Eiendomsverdi ref nr: KW1448

Autorisert foretak: Blibo AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Erik Blindheimsvik

Vår ref: Arnt Erik
Blindheimsvik



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.

Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk Takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom."



Rapportansvarlig

Arnt Erik Blindheimsvik

Arnt Erik Blindheimsvik

Uavhengig Takstingeniør

arnterik@moretakst.no

970 32 020



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

Leiligheten fremstår som greit vedlikeholdt i forhold til byggeår, men det er registrert avvik og slitasje på våtrom, tekniske installasjoner og enkelte bygningsdeler. Dette medfører noe økt usikkerhet og behov for oppfølging. For nærmere beskrivelse vises det til tilstandsrapporten.

Informasjon om vektprosent i treverk:

- 0 - 17: Tørt/akseptabelt
- 17 - 20: Forhøyet
- 20 - 27: Høyt
- Over 27: Vått

Tomannsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Bygningen har saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er utført med sutakplater, og loftet består av en kombinasjon av kaldt loft og skråhimling. Taket har tekking av metallplater med diffusjonsåpent undertak. Det er besiktiget fra takfot i stige. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Det er malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Det er en platting med tredekke og trerekkeverk på terreng som ligger inntil boligen. Størrelsen er ca. 48 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag, samt støpt dekke mot grunn. Gulv med parkett, laminat og flis. Det er elementpipe med sotluke/feieluke. Popen har ikke vært i bruk. Det er malt tretrapp. Det er formpressede innerdører. Veggene har tapet og malte glatte flater. Himlingen har himlingsplater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Hovedetasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekkum. Våtrommet har plastsluk. Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › Hovedetasje › Bad

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Våtrommet har plastsluk. Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › Loft › Bad

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Våtrommet har plastsluk.

Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Luft-til-luft varmepumpe er montert i stue/kjøkken.

Det er PP plastrør innvendig, svarte eller hvite rør.

Elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer. Ny type AMS-måler.

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Det er balansert ventilasjon. Eier opplyser at det i 2025 ble utført rensing av kanaler og service, og at filter er skiftet jevnlig.

Brannslukningsapparat og røykvarsler er observert.

Fiber.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Dreneringen er fra 2005 og av ukjent type.

Grunnmuren er utført i isolerte elementer.

Eiendommen er relativt flat med drenerende masser rundt grunnmuren. Topp gulv i hovedetasjen ligger over utvendig terreng. Ingen unormale forhold observert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	190 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	144 m²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Rom på loftet som i dag brukes som kontor og garderobe, er opprinnelig godkjent som bod. Kontoret oppfyller ikke dagens krav til dagslys.

Hagestue

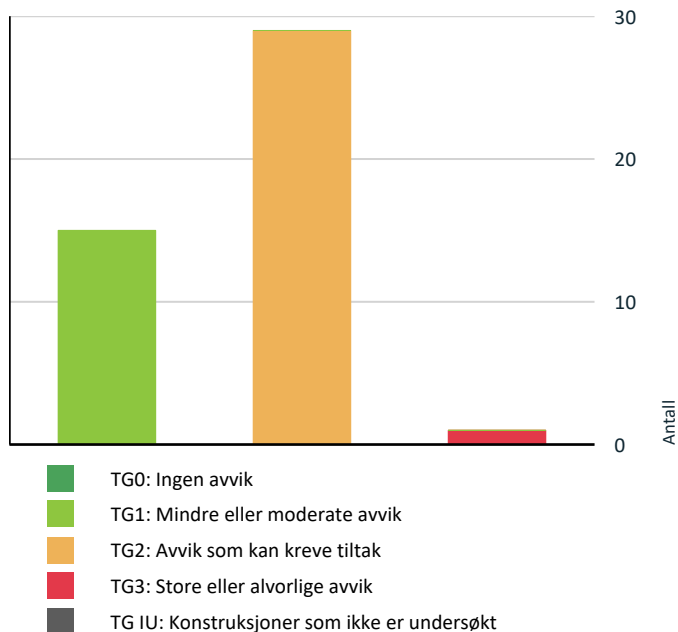
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

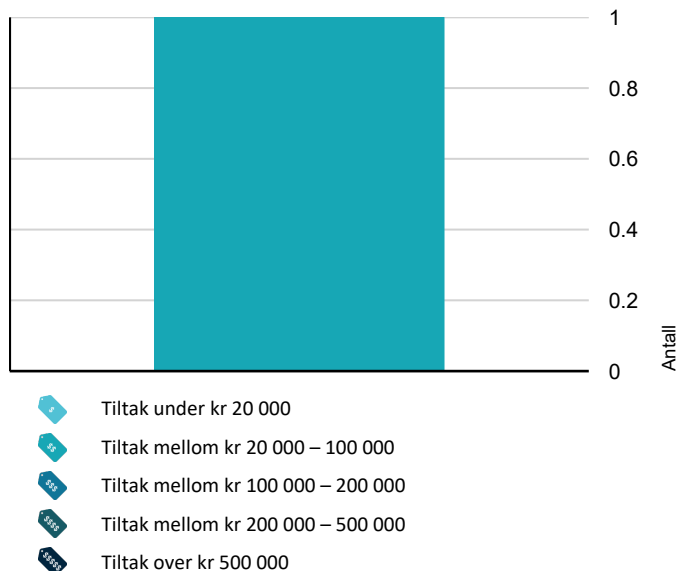
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)

TG3: Det manglende snøfangere på hele taket selv om dette var krav på byggesøknadstidspunktet.

TG2: Det er påvist rustdannelse på pipebeslaget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Taktekking er eldre enn 18 år.

Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.

Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist værslitt kledning.



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Karmene til balkongdøren er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** [Gå til side](#)
Rekkverket har værslitte overflater.

! **Innvendig > Overflater - gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

! **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** [Gå til side](#)
Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

! **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** [Gå til side](#)
Det er observert muselort og et dødt sølvkre på raftekottet. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med, eller at det tidligere er observert, noen av delene av dem.

! **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** [Gå til side](#)
Det er påvist irr på hovedstammen i fordelerskapet samt spor etter rust i selve fordelerskapet.

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank** [Gå til side](#)
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er observert spor etter tidligere rust på toppen av varmtvannstanken.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

! **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

! **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på tettesjikt på vegg i området rundt skyllekar, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens fuktsikring i dette området.

! **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type tettesjikt som er benyttet på gulv og vegger, og dette kunne heller ikke påvises ved befaring.

! **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden.

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er registrert hakk i én av gulvflisene.

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type tettesjikt som er benyttet på gulv og vegger, og dette kunne heller ikke påvises ved befaringsundersøkelse.
Det er ikke utført tetting rundt rørgjennomføringer under servant, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i området.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden.

! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Kjøkkenet har slitasje utover det som anses som normalt.

! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
Alder og observerte forhold, inkludert fett som renner ned langs veggen, tilsier at det er usikkerhet knyttet til ventilatorens fremtidige funksjon.

! Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Det er påvist diffusjonssperre mot kald sone, muligens i kombinasjon med membran.

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! Våtrom > Loft > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type tettesjikt som er benyttet på gulv og vegger, og dette kunne heller ikke påvises ved befaringsundersøkelse.

! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)
Det er påført lim eller fugemasse, noe som gjør det vanskelig å vurdere forholdene rundt sluket. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden.

! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- !** Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dette vil si at listen, stangen eller håndtaket som normalt monteres langs trappeløpet for å gi støtte ved ferdsel opp eller ned, ikke er til stede.

Eier opplyser at håndløper er tilgjengelig for montering.
- !** Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Det foreligger kun samsvarserklæring for arbeider utført av dagens eier. Tilgjengelig dokumentasjon er lagt inn i Boligmappa.
- !** Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har teking av metallplater med diffusjonsåpent undertak. Det er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Takteking er eldre enn 18 år.
- Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekingen 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 takteking skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når undertak 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 undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når undertak 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 undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- TG3: Det manglende snøfangere på hele taket selv om dette var krav på byggesøknadstidspunktet.
- TG2: Det er påvist rustdannelse på pipebeslaget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav
- Pipebeslaget bør utbedres eller skiftes for å hindre videre rustutvikling, da rust kan føre til lekkasjer og skade på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat gjelder kun for TG3 avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er utført med sutakplater, og loftet består av en kombinasjon av kaldt loft og skråhimling.

Det presiseres at mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke har tilgang, og derfor kun er visuelt vurdert fra loftet og fra raftekott.

Årstell: 2005

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Årstell: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist værlitt kledning.

Konsekvens/tiltak

- Værlitt kledning bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og redusere risikoen for fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket.
- Det må foretas vedlikehold.

! TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Karmene til balkongdøren er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes vedlikehold, som overflatebehandling og utbedring av sprekker, for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader. Dersom skadene utvikler seg, kan det bli nødvendig å skifte døren for å sikre funksjon og levetid.

! TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting med tredekke og trekkverk på terreng som ligger inntil boligen. Størrelsen er ca. 48 m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket har værslitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket bør overflatebehandles for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og skader på treverket. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat og flis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.

! TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og malte glatte flater. Himlingen har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag, samt støpt dekke mot grunn.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene i hver etasje.

Hovedetasje:

- På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 8 mm og 10 mm gjennom hele rommet.
- På hall/trapp er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 7 mm og 11 mm gjennom hele rommet.

Loft:

- På soverom nordøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 8 mm og 10 mm gjennom hele rommet.
- På soverom nordvest er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 5 mm og 12 mm gjennom hele rommet.
- Nivåforskjell mellom gang og bad på 26 mm.

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbar utbedring er nødvendig dersom nivåforskjellen aksepteres som den er, da dette ofte er naturlig mellom gang og bad.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe med sotluke/feiluke. Pipen har ikke vært i bruk.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet). Pipe vurderes normalt av lokalt feiervesen eller brannvesen. Se eget punkt "FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET" for oppsummering.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet). Se eget punkt "FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET" for oppsummering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dette vil si at listen, stangen eller håndtaket som normalt monteres langs trappeløpet for å gi støtte ved ferdsl opp eller ned, ikke er til stede.

Eier opplyser at håndløper er tilgjengelig for montering.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl 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.

Innvendige dører

Beskrivelse

Det er formpressede innerdører.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet).

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Spor etter gnagere og sølvkre er observert på raftekott.

Vurdering av avvik:

- Det er observert muselort og et dødt sølvkre på raftekottet. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med, eller at det tidligere er observert, noen av delene av dem.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke forholdene videre og iverksette tiltak dersom det observeres økt aktivitet av gnagere eller sølvkre, for å unngå potensiell skade på bygningskonstruksjoner og innemiljø.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005



HOVEDETASJE > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i 2005, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på tettesjikt på vegg i området rundt skyllekar, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens fuktsikring i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet om fuktsikringen, noe som kan medføre risiko for fuktskader i konstruksjonen bak veggen. Overvåk tilstanden jevnlig.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 10 mm.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
• 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.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er ukjent type tettesjikt.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type tettesjikt som er benyttet på gulv og vegger, og dette kunne heller ikke påvises ved befaringsundersøkelse.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt utførelsen og kvaliteten på tettesjiktet, noe som øker risikoen for at det kan oppstå lekkasjer eller fuktskader i konstruksjonen.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2005

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset innsyn er økt usikkerhet om tilstanden, samt risiko for at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som kan føre til lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Årstall: 2005

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2005

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i utvendig bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 6 vektprosent.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i 2005, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

HOVEDETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak slik løsningen er i dag. Forholdet bør likevel tas i betraktning dersom det velges en annen type dusjløsning senere, da endret bruk kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjon.

HOVEDETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 11 mm fall mot sluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er registrert hakk i én av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Tilstandsrapport

- 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.
- Hakket i gulvflisen vurderes som et kosmetisk avvik uten praktisk betydning, og det medfører ingen risiko for funksjon eller tetthet. Utbedring er kun nødvendig dersom det er ønskelig av estetiske årsaker.

HOVEDETASJE > BAD

Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er ukjent type tettesjikt.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type tettesjikt som er benyttet på gulv og vegger, og dette kunne heller ikke påvises ved befarings.
- Det er ikke utført tetting rundt rørgjennomføringer under servant, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i området.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt utførelsen og kvaliteten på tettesjiktet, noe som øker risikoen for at det kan oppstå lekkasjer eller fuktskader i konstruksjonen.
 - Det bør etableres tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringer under servant for å redusere risikoen for fuktskader i området.
- Manglende tetting kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan gi skjulte skader og behov for kostbare utbedringer på sikt.

HOVEDETASJE > BAD

Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset innsyn er økt usikkerhet om tilstanden, samt risiko for at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som kan føre til lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.



HOVEDETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2005

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

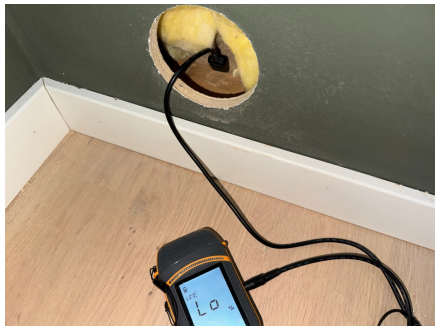
Årstall: 2005

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 6 vektprosent.



LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005



LOFT > BAD

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i 2005, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det er påvist diffusjonssperre mot kald sone, muligens i kombinasjon med membran.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og diffusjonssperre. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert fuktsikring og fremtidige skader på konstruksjonen.
- Det bør undersøkes nærmere om det er benyttet både diffusjonssperre og membran på yttervegg, da dette kan føre til fuktproblemer og skader i konstruksjonen over tid.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2005

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 17 mm.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- 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.

LOFT > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er ukjent type tettesjikt.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type tettesjikt som er benyttet på gulv og vegger, og dette kunne heller ikke påvises ved befaringsundersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt utførelsen og kvaliteten på tettesjiktet, noe som øker risikoen for at det kan oppstå lekkasjer eller fuktskader i konstruksjonen.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påført lim eller fugemasse, noe som gjør det vanskelig å vurdere forholdene rundt sluket. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset innsyn er økt usikkerhet om tilstanden, samt risiko for at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som kan føre til lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Årstall: 2005

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført via raftekott, og det ble ikke påvist unormale forhold. Måleresultat: 6 vektprosent.

Hulltaking er ikke utført, da fuktmåling via raftekott ble vurdert som tilstrekkelig for å avdekke eventuelle avvik på dette tidspunktet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har slitasje utover det som anses som normalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak bør påregnes på sikt for å opprettholde funksjon og estetikk, da videre slitasje kan føre til redusert brukervennlighet og behov for utskifting.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Alder og observerte forhold, inkludert fett som renner ned langs veggen, tilsier at det er usikkerhet knyttet til ventilatorens fremtidige funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å rengjøre eller eventuelt skifte ut kjøkkenventilatoren for å sikre tilfredsstillende avtrekk og hindre videre lekkasje av fett. Konsekvensen av manglende tiltak er redusert funksjon, økt risiko for lukt, fettansamling og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påvist irr på hovedstammen i fordelerskapet samt spor etter rust i selve fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelse av årsaken til irr på hovedstammen og rustspor i fordelerskapet.
- Dersom dette skyldes lekkasje eller fukt, bør nødvendige utbedringer gjennomføres for å unngå videre korrosjon og risiko for vannskader.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er PP plastrør innvendig, svarte eller hvite rør.

Årstall: 2005

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Eier opplyser at det i 2025 ble utført rensing av kanaler og service, og at filter er skiftet jevnlig.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Varmtvannsbereder/tank

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er observert spor etter tidligere rust på toppen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
 - Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere tiltak for å hindre videre rustdannelse.
- Konsekvensen av rustutvikling er økt risiko for lekkasje fra tanken, som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe er montert i stue/kjøkken.

Årstall: 2025

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer. Ny type AMS-måler.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet). Se eget punkt "FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET" for oppsummering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Det foreligger kun samsvarserklæring for arbeider utført av dagens eier. Tilgjengelig dokumentasjon er lagt inn i Boligmappa.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.
- Takstingeniør er ikke elektrofagkyndig, og det er ikke kjent el-tilsyn de siste fem årene. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarsler er observert.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet). Se eget punkt "FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET" for oppsummering.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2005 og av ukjent type.

Årstall: 2005

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i isolerte elementer.

Årstall: 2005

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er relativt flat med drenerende masser rundt grunnmuren. Topp gulv i hovedetasjen ligger over utvendig terreng. Ingen unormale forhold observert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk forholdene og sørg for jevnlig kontroll av drenerings funksjon.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dette vil si at listen, stangen eller håndtaket som normalt monteres langs trappeløpet for å gi støtte ved ferdsel opp eller ned, ikke er til stede.

Eier opplyser at håndløper er tilgjengelig for montering.

- Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Det foreligger kun samsvarserklæring for arbeider utført av dagens eier. Tilgjengelig dokumentasjon er lagt inn i Boligmappa.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- 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.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.
- Takstingeniør er ikke elektrofagkyndig, og det er ikke kjent el-tilsyn de siste fem årene. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse

Byggeår

2008

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Ikke vurdert.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere takstrapport.

Beskrivelse

Utestue med terrassebord på gulv og enkle trevegger, oppført inntil garasje og bolig. Veggene har liggende bordkledning, og taket er tekkt med plastplater. Det er montert to skyvedører i aluminium med glass fra 2016.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2010

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Ikke vurdert.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Frittstående garasje med støpt betonggulv og uisolert bindingsverk, kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjon med takstoler og tekking av stålplater. Innvendig lagringshems med gulv. Garasjen har leddport med elektrisk portåpner, adkomstør på én langside, enkeltglassvinduer og innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer og eiendomsskatt	Kr.	26 300
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 400 000

Hagestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 25 000
Sum teknisk verdi - Hagestue	Kr.	110 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 860 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 450 000
--	------------	------------------

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

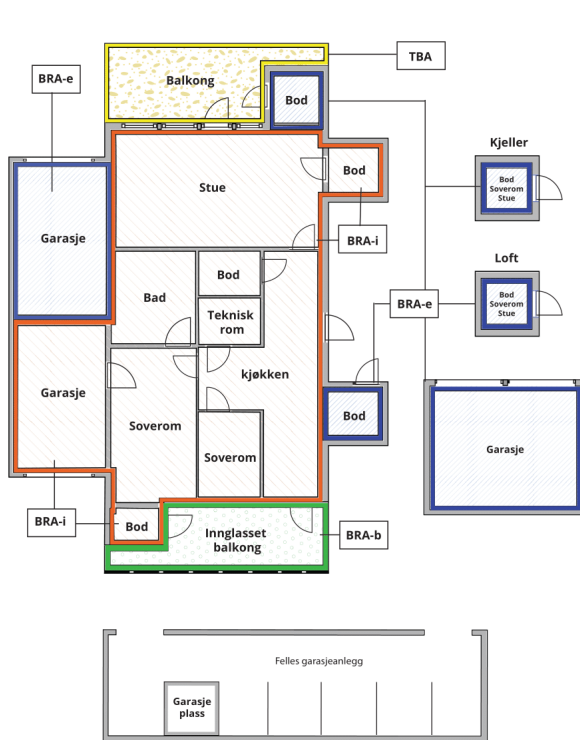
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	83	5		88	48		88
Loft	56			56		7	63
SUM	139	5			48	7	151
SUM BRA	144						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Hall m/trapp, vaskerom, bad, soverom 1, stue/kjøkken, bod	Bod utvendig	
Loft	Gang m/trapp, bad, soverom 2, soverom 3, kontor, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom på loftet som i dag brukes som kontor og garderobe, er opprinnelig godkjent som bod. Kontoret oppfyller ikke dagens krav til dagslys.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser at det er gjennomført ulike arbeider på bygningen. For nærmere detaljer vises det til utfylt egenerklæringsskjema.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det lar seg ikke gjennomføre en vurdering av forholdene, ettersom nødvendig dokumentasjon, herunder tegninger, ikke foreligger. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at tiltak på eiendommen er søknadspliktig etter plan- og bygningslovgivningen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Arnt Erik Blindheimsvik	Takstingeniør
	Andreas Vik	Kunde
	Karoline Augusta Evensen Bratseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	1	63		6		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Tevegen 16							
Hjemmelshaver Vik Andreas, Bratseth Karoline Augusta Evensen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig på Roald, Vigra i Giske kommune. Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger. Kort avstand til buss, barnehage, ny barneskole og idrettshall, med fotballbane like ved. Nært flotte turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger (ikke tilstandsvurdert).

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger (ikke tilstandsvurdert).

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet felles tomt med asfaltert adkomstvei, gruset parkeringsområde og opparbeidet med plen, terrasse og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank1/Fremtind	40405298			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2026		Gjennomgått	5	Nei
Dokumentpakke fra megler		Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	20.06.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	23.06.2026		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	
2	26.06.2026	

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 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. Funksjonssprøving 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."*