

Tilstandsrapport



Enebolig



Bergavegen 2 , 6430 BUD



HUSTADVIKA kommune



gnr. 112, bnr. 316

Sum areal alle bygg: BRA: 310 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 30.09.2026

Rapportdato: 06.10.2026

Oppdragsnr.: 21039-2542

Eiendomsverdi ref nr: DK8681

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

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



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

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

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er 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 2026 © Norsk takst 2026

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

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

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

Enebolig oppført over hovedetasje og underetasje. Grunnmur i opprinnelig del er oppført av lettklinkerblokker, mens tilbygget fra 2015 er oppført med prefabrikkerte ringmurselementer av EPS-isolasjon. Yttervegger over grunnmur er oppført som lette bindingsverkskonstruksjoner i tre med stående og liggende trekledning. Boligen har saltak med W-takstoler i tre, bordtro/trepanel som undertak og takteking av Decra Elegance fra 2015. Kaldloftet er ventilert fra raft og har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har saltak med W-takstoler i tre, bordtro/trepanel som undertak og Decra Elegance som takteking. Renner og nedløp er av metall. Ytterveggene er oppført som bindingsverk i tre med stående og liggende trekledning. Vindusbestanden består av en kombinasjon av eldre trevinduer og nyere PVC-vinduer. Boligen har vestvendt veranda på ca. 35 m² og nordvendt veranda på ca. 4,5 m², begge oppført i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat, flis, teppe og beleg. Veggene har tapet og trepanel, mens himlingene har malte plater og trepanel. Gulv mot grunn består av støpt betong, og etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Boligen har innvendig malt tretrapp, pipe av lettklinkerprodukt og ildsted i hovedetasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i hovedetasjen er fra 2015 og har vinylbelegg med gulvvarme, våtromsplater på vegger, Tak-ess i himling, baderomsinnredning, vegghengt toalett, badekar og dusjkabinett. Underetasjen har ett eldre flislagt bad fra tidlig 2000-tall og ett bad fra 2015 med vinylbelegg, våtromsplater og dusjkabinett. Vaskerommet fra 2015 har vinylbelegg med gulvvarme, våtromsbelegg på vegger og skapinnredning med skyllekum.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminatgulv, malt tapet på vegger og Tak-ess-plater i himling. Innredningen er fra Fosslin, omkring 2010, med slette fronter og laminert benkeplate. Det er integrert stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp og oppvaskmaskin samt frittstående kjøle-/frysenskap. Kjøkkenventilator har avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bad og vaskerom i tilbygget har rør-i-rør-system med fordelerskap og hovedstoppekran i kott under trappen. Øvrige vannledninger er hovedsakelig kobberør av eldre årgang, mens avløpsrørene er av plast. Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vinduer og veggventiler. Det er luft-til-luft-varmepumpe i begge etasjer, gulvvarme i flere rom og vedfyring i hovedetasjen. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er fra 2015. Det elektriske anlegget har to sikringskap med en kombinasjon av eldre og nyere sikringsmateriell. Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen har et beregnet tomteareal på ca. 1 681,5 m². Byggegrunnen er opplyst å være fjell. Terrenget er forholdsvis flatt og tomten er opparbeidet med store gruslagte kjøre- og parkeringsarealer, plen og uteoppholdsarealer. Grunnmuren i opprinnelig del er av lettklinkerblokker, mens tilbygget har prefabrikkerte ringmurselementer. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

Det er fremlagt byggemeldte tegninger datert 10.01.2015. Dagens planløsning og rombruk avviker på flere punkter fra tegningene.

I hovedetasjen er arealet som på godkjente tegninger er benevnt garderobe, i dag innlemmet i bad og soverom. Garderobe regnes som tilleggsdel, og bruk av dette arealet som del av bad/soverom innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Dette er et søknadspliktig tiltak.

I underetasjen er dagens bad på godkjente tegninger benevnt matbod. Endring fra bod til bad innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig.

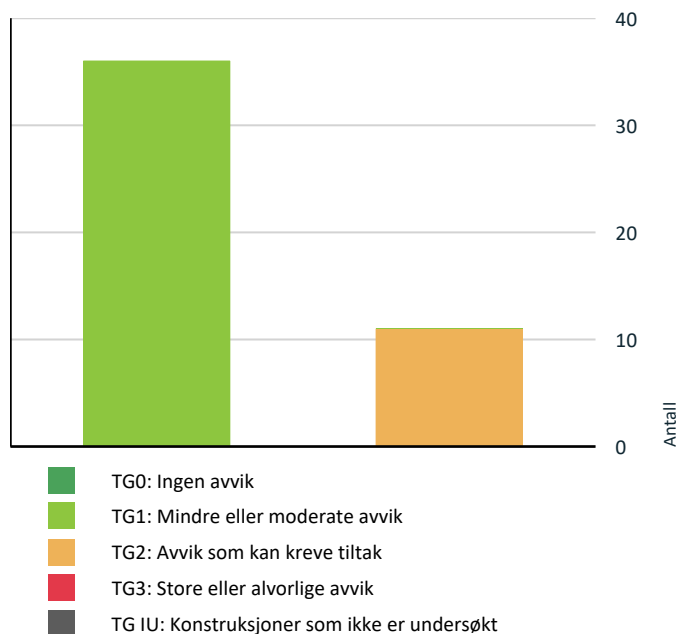
Deler av dagens vaskerom er på tegningene benevnt disponibelt rom. Dagens kjellerstue er også etablert i areal som på tegningene er vist som disponibelt rom. Bruksendring fra disponibelt rom/tilleggsdel til vaskerom eller kjellerstue/hoveddel er søknadspliktig og må avklares med kommunen.

Rommet som på tegningene er benevnt hobbyrom, er i dag delt opp og benyttet som to soverom. Hobbyrom regnes normalt som hoveddel, og endring fra hobbyrom til soverom innebærer derfor i utgangspunktet ikke bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at de nevnte bruksendringene er omsøkt og godkjent. Forholdene anbefales avklart med kommunen, og nødvendige søknader om bruksendring bør innsendes dersom godkjenning ikke allerede foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



-  Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
-  Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
-  Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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 montert håndløper på vegg langs trappeløpet. I tillegg er det registrert åpninger i rekkverket som er større enn 100 mm.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
-  Utvendig > Vinduer av eldre årgang [Gå til side](#)
-  Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger av rør-i-rør [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger av kobberør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Tilbygget lca i 2015.

Anvendelse

Standard

Boligen har gjennomgående normal boligstandard med en kombinasjon av eldre bygningsdeler og senere moderniseringer. Store deler av de innvendige overflatene er oppusset. Gulvene har laminat, flis, teppe og belegg, mens vegger og himlinger hovedsakelig har tapet, trepanel, malte plater og panel.

Vedlikehold

Boligen er løpende oppgradert og modernisert over flere perioder. De største arbeidene er knyttet til tilbygg og modernisering i 2015, herunder nytt yttertak, deler av fasaden, våtrom, vaskerom, rørinstallasjoner, varmtvannsbereder og enkelte vinduer. Flere øvrige vinduer er også skiftet i perioden 2008–2018. Det meste av de innvendige overflatene er oppusset.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Tidlig 2000-tallet – bad i underetasje: Badet ble ifølge selger oppusset. Flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og sanitærutstyr. Utførende: Ikke dokumentert. Kilde: Selger
Modernisering	Ca. 2010 – kjøkken: Fossline kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Selger er noe usikker på eksakt årstall. Utførende: Ikke dokumentert. Kilde: Selger
Modernisering	2015 – tilbygg: Boligen ble tilbygget. Utførende: Ikke dokumentert. Kilde: Selger.
Modernisering	2015 – tak: Ny takteking av Decra Elegance i forbindelse med tilbygget. Utførende: Ikke dokumentert. Kilde: Selger.

Modernisering	2015 – kledning: Ny kledning på tilbygget og gavlveggen mot vest. Utførende: Ikke dokumentert. Kilde: Selger.
Modernisering	2015 – vinduer: Flere PVC-vinduer med 2-lags isolerglass er fabrikkert i 2015. Utførende: Ikke dokumentert. Kilde: Selger
Modernisering	2015 – bad i hovedetasje: Bad etablert i forbindelse med tilbygget, med vinylbelegg, gulvvarme, våtromsplater, vegghengt toalett, badekar og dusjkabinett. Utførende: Ikke dokumentert. Kilde: Selger.
Modernisering	2015 – bad nærmest vaskerom i underetasje: Nytt bad etablert i forbindelse med tilbygget. Utførende: Ikke dokumentert. Kilde: Selger.
Modernisering	2015 – vaskerom: Vaskerom etablert i forbindelse med tilbygget med vinylbelegg, gulvvarme, våtromsbelegg på vegger og skapinnredning. Utførende: Ikke dokumentert.. Kilde: Selger.
Modernisering	2015 – rørinstallasjoner: Rør-i-rør-system etablert for bad og vaskerom i tilbygget. Utførende: Ikke dokumentert.. Kilde: Selger.
Modernisering	2015 – varmtvannsbereder: Ca. 200 liters varmtvannsbereder installert i kott under trapp. Utførende: Ikke dokumentert.. Kilde: Selger.
Modernisering	2015 – varmepumpe underetasje: Luft-til-luft-varmepumpe i vaskerom, fabrikkert 2013 og ifølge selger installert i 2015. Utførende: Ikke dokumentert.. Kilde: Selger.
Modernisering	2018 – vindu: Vindu i ett soverom fabrikkert i 2018. Utførende: Ikke dokumentert.. Kilde: Selger.
Modernisering	2024 – varmepumpe hovedetasje: Luft-til-luft-varmepumpe i stue, fabrikkert i 2024. Utførende: Ikke dokumentert.. Kilde: Selger.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med Decra Elegance i fra 2015 da boligen ble tilbygget. Takteking er besiktiget fra taknivå.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen, men videre rørsystem og bortledning er ukjent.

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført med W-takstoler i tre. Undertaket består av bordtro/trepanel. Type og utførelse av tettesjikt mellom bordtro og utvendig takteking er ikke kjent. Kaldloftet er ventilert fra raft. Det er adkomst til kaldloftet via loftsluke med nedfellbar stige.

Det er registrert enkelte eldre fuktskjolder i undertaket/bordtroen. Ved kontroll med fuktmåler ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i de undersøkte områdene. Det ble heller ikke observert andre tydelige tegn til aktive lekkasjer ved befaringen. Loftet har noe uryddig utførelse i opprinnelig del, konstruksjonen vurderes ellers å ha normal tilstand sett i forhold til alder.

Eldre fuktskjolder bør følges med over tid for å avdekke eventuell ny fuktbelastning. Isolasjonen bør legges tilbake og fordeles jevnere der den er forskjøvet, slik at isolasjonsevnen opprettholdes. Det anbefales samtidig å holde luftespalter ved raft åpne og fri for isolasjon og lagrede gjenstander.



Fuktmåling i undertaket. Ikke utslag på fukt.



Oversiktsbilde av kaldloftet i opprinnelig del.



Oversiktsbilde av kaldloftet i tilbygg.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående og liggende trekledning i fra byggeår og i fra 2015, ny kledning på tilbygg og gavlvegg mot vest. Musesperre er montert er kun montert på tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Musesperre er kun montert på tilbygget. På øvrige deler av bygningen er det ikke registrert tilsvarende sikring i nedre del av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende sikring mot smågnagere kan øke risikoen for at mus og andre smågnagere kommer inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen. Det anbefales å komplettere med egnet musesperre/musebånd på øvrige fasader der dette mangler.

TG 2 Vinduer av eldre årgang

Beskrivelse

I stue og kjøkken mot nord og sør er der eldre trevinduer med to-lags glass i fra 80 og 90-tallet. Vinduet i badet i underetasje er i fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert punktert isolerglass i karnappvindu i stuen. De øvrige eldre vinduene har høy alder og må påregnes å ha begrenset gjenværende levetid. Beslaget under vinduet på badet i underetasjen har motfall inn mot vinduskonstruksjonen og er i tillegg skadet/deformert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Punktert isolerglass gir redusert isolasjonsevne og medfører kondens/dugg mellom glassene. Vinduene fra 1980- og 1990-tallet står foran utskifting, og det bør påregnes utskifting eller oppgradering i tiden fremover.

Motfall og skade på vindusbeslaget kan medføre at regnvann ikke ledes tilfredsstillende bort fra vinduet, men blir stående eller ledes inn mot karm og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan over tid øke risikoen for fuktskader. Beslaget og vindu bør skiftes slik at det etableres tilfredsstillende fall ut fra vinduet og tett avslutning mot tilstøtende konstruksjoner.



Vindu i badet i underetasje. Beslaget under vinduet har motfall og er skadet.

! TG 1 Vinduer av nyere årgang

Beskrivelse

Resterende vinduer er i hovedsak PVC-vinduer med tolags isolerglass, fabrikkert i 2015. Vinduet i det ene soverommet er fabrikkert i 2018. Vinduet i gavlveggen i stuen mot vest er et trevindu med tolags isolerglass, fabrikkert i 2008.

! TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er fabrikk malt hovedytterdør og fabrikk malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Balkongdøren er fabrikkert i 2008.

! TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt veranda oppført i tre på ca. 35 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre.

Nordvendt veranda oppført i tre på ca. 4,5 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- På verandaen med utgang fra soverom mangler det delvis terrassebord, slik at deler av underliggende konstruksjon er åpen og tilgjengelig.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende terrassebord medfører økt risiko for fall. Det anbefales å komplettere verandaen med terrassebord.

- 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.



Mangler terrassebord på deler av veranda med utgang fra soverom.

INNSENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har laminat, flis, teppe og beleg. Det meste av overflatene er oppusset.

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 og trepanel. Himlingene har malte plater og trepanel. Det meste av overflatene er oppusset.

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

! TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv mot grunn består av støpt betong. I opprinnelig del er det ukjent om det er etablert isolasjon og diffusjons-/dampspærre under betonggulvet. Deler av gulvet i opprinnelig del er senere foret opp og isolert over betonggulvet. I tilbygget er det ifølge selger lagt isolasjon og dampspærre. Gulvet er videre opplyst utført som flytende sponplategulv over isolert oppbygning. Etasjeskillet mellom underetasje og hovedetasje er utført som trebjelkelag.

Etasjeskiller:

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

Målingene er utført på tilfeldige steder og anses som representative stikkprøver. De registrerte målingene ligger innenfor hva som vurderes som normalt for konstruksjonstype, alder og bruk, og tilfredsstillende 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.



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.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er montert. Sotluke.

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

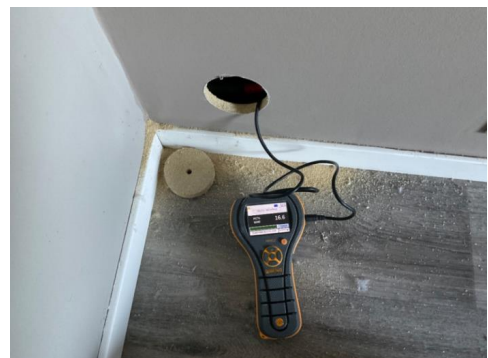
TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av kjelleren har utforede, isolerte og innvendig kledde yttervegger. Dette er en konstruksjonsløsning som er avhengig av tilfredsstillende fuktsikring av grunnmur og kjellergulv. Ved svikt i utvendig drenering eller fuktsikring kan fukt trenge inn i konstruksjonen og medføre skjulte fukt-, mugg- eller råteskader før dette blir synlig på innvendige overflater. Det er utført fuktmåling i nedre del av vegg i soverommet mot sørvest. Trefuktigheten i topp av bunnsvill ble målt til ca. 16,6 vektprosent. Det ble ikke registrert synlig fukt, råte eller andre avvik i borehullet. I matboden er det registrert noe avflassing av maling på synlig grunnmur helt ned mot gulvet. Det er ikke registrert råteskader.

Målt trefuktighet på ca. 16,6 vektprosent ligger like under nivået hvor risikoen for fuktrelaterte skader normalt øker. Verdien vurderes som akseptabel på måletidspunktet, men ligger nær grenseområdet og bør ses i sammenheng med konstruksjonens oppbygning og dreneringens alder og tilstand. Utførede kjellervegger bør følges med over tid, særlig siden dreneringen er eldre eller det oppstår tegn til økt fuktbelastning. Ved videre avflassing, lukt, misfarging eller økte fuktverdier bør konstruksjonen undersøkes nærmere. TG1 settes på bakgrunn av målt trefuktighet under ca. 17 vektprosent og at det ikke ble registrert øvrige avvik i kontrollpunktet.



16,6 vektprosent er ansett som tørt. Fuktmålinger under 17 % er tørt/normale forhold, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser.



Noe avflassing av maling på grunnmuren helt ned mot gulvet i matboden. Må sees i sammenheng med konstruksjonspunktet drenering.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp i fra byggeår med tette trinn, trinnene er belagt med teppebelegg. Rakkverk av tre, det er ikke håndløper montert på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert håndløper på vegg langs trappeløpet. I tillegg er det registrert åpninger i rekkverket som er større enn 100 mm.

Konsekvens/tiltak

- Forholdene medfører redusert personsikkerhet, og de store åpningene kan medføre fare for at mindre barn kan komme gjennom rekkverket. Det anbefales å montere håndløper langs vegg i trappeløpet og utbedre rekkverket slik at åpningene reduseres til maksimalt 100 mm.

! TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

Oppvarming

Beskrivelse

Boligen oppvarmes med varmepumpe i hver etasje, gulvvarme i badene, entreé/hall og det ene rommet nærmest hallen mot øst, ellers er det vedfyring i hovedetasje.

Kun til info. Oppvarming av elektriske varmekilder og pipe/ildsted er ikke tilstandsvurdert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra da boligen ble tilbygget i 2015. Dokumentasjon av våtromsarbeider er ikke forelagt takstmannen. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusjkabinett. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger, tak-ess plater i himling.

MERK:

Vindu plassert i område definert som våtsone, fungerer som dette ved varsom/normal bruk av badekar. Vindus er malt med oljemaling.

Veggplater ved toalettet er løst, det mangler hjørnelist. Montere hjørnelist som mangler anbefales.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist under dusjkabinett, ca 8 mm fall fra døren til sluk under dusjkabinett, sluken er nedsenket i gulvet ca 7-8 mm, ca 15 mm oppkant på belegget ved dørterskel.

Det er registrert avvik på lokalfallet rundt sluket ved dusjkabinettet, og målt lokalfall tilfredsstiller ikke preaksepterte ytelser i Teknisk forskrift. I henhold til NS 3600:2025+AC:2026 punkt A.2.1.2 f kan imidlertid fallforhold vurderes som tilfredsstillende dersom funksjonsprøving viser at bruksvann ledes til sluk. Ved befaring er bruksvannet vurdert å ledes til sluket, og gulvet har noe fall. Dusjløsningen består av tett dusjkabinett og badekar, noe som begrenser vannbelastningen på gulvet. Forholdet vurderes derfor ikke å medføre den funksjonssvikten som kreves for TG2 etter standardens kriterier. Annen dusjløsning kan imidlertid medføre behov for utbedring av lokalfallet.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Vannrett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger og dørterskel belegget er ført ned i slukene og korrekt klemt under klemring. Våtromsplater på vegger som tettesjikt.



Sluk under dusjkabinett



Sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge selger oppusset på tidlig 2000-tallet. Ingen ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og tak-ess plater i himling. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Toalettet er tilkoblet avløp via pumpe. Ifølge selger er det dårlig fall på avløpsrøret, og pumpeløsningen er etablert for å sikre tilfredsstillende bortledning av avløpsvann. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte over dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, tak-ess plater i himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Sluk er plassert under dusjkabinett

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært mulig å kontrollere fallforholdene på hele gulvet eller lokalfall rundt sluket på tilfredsstillende måte, da dusjkabinettet ikke kan trekkes frem på grunn av plassering av toalett og baderomsinnredning. Gulvet fra dør og frem til dusjkabinett er tilnærmet flatt. Det er ikke registrert membranoppkant ved dørterskel. Dørterskelen er fuget ned mot gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller utilstrekkelig fall utenfor dusjsonen kan medføre at eventuelt lekkasje- eller bruksvann blir liggende på gulvet og ikke ledes mot sluk. Siden slukområdet ikke er fullt tilgjengelig for kontroll, kan det ikke bekreftes om lokalfall og utførelse rundt sluket er tilfredsstillende. Manglende membranoppkant ved dørterskel gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og videre til tilstøtende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt/membran er skjult bak fliser og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Vurdering av avvik:

- Tettesjikt/membran er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tak-ess plater i himling. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Toalettet er tilkoblet avløp via pumpe. Ifølge selger er det dårlig fall på avløpsrøret, og pumpeløsningen er etablert for å sikre tilfredsstillende bortledning av avløpsvann.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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.

UNDERETASJE > BAD NÆRMEST VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble etablert i 2015 ifm med tilbygg av boligen, dokumentasjon av våtromsarbeider er ikke forelagt takstmannen. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Baderomsinnredning med nedfelt servant, veggehengt toalett og dusjkabinett. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte over dør.

UNDERETASJE > BAD NÆRMEST VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger, tak-ess plater i himling.

UNDERETASJE > BAD NÆRMEST VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist.

UNDERETASJE > BAD NÆRMEST VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger og dørterskel, belegget er ført ned i sluken og korrekt klemmt under klemring. Våtromsplater på vegger som tettesjikt.

UNDERETASJE > BAD NÆRMEST VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, veggehengt toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD NÆRMEST VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD NÆRMEST VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble etablert i 2015 ifm med tilbygg av boligen, dokumentasjon av våtromsarbeider er ikke forelagt takstmannen. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsbelegg på vegger og tak-ess plater i himling. Skapinnredning med over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt skyllekum. Rommet har kun naturlig ventilering.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsbelegg på vegger og tak-ess plater i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger og dørterskel mot ytterdør, belegget er ført ned i sluken og korrekt klemmt under klemring. Våtromsbelegg på vegger som tettesjikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger og dørterskel mot ytterdøren, belegget er ført ned i sluken og korrekt klemmt under klemring. Våtromsbelegg på vegger som tettesjikt.

Tilstandsrapport



Sluk. Synlig membran som er korrekt klemt under klemring.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt skyllekum.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke nødvendig og utføre hulltaking i fra tilstøtende rom mot vaskerommet. Det er utført hulltaking i fra vaskerommet mot badet/dusjen, området hullet ble tatt er ikke definert som våtsone. Ingen fukt eller andre avvik registrert i borehullet.

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 Fosslin, ca i fra 2010, selger er noe usikker. Kjøkkeninnredningen har slette fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Frittstående frys/kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk ved vask. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert.

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

Front til oppvaskmaskin er ikke montert men denne medfølger ifølge selger.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger av rør-i-rør

Beskrivelse

Bad og vaskerom i tilbyggedelen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap plassert i kottet under trappen. Hovedstoppekran plassert i samme rom.

Vurdering av avvik:

- Fordelerskapet har ikke avrenning til rom med sluk, og det er ikke registrert annen kompensierende løsning for å lede eller synliggjøre eventuelt lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

- Ved lekkasje i fordelerskapet eller ved rørkoblinger kan vann renne ut i kottet og videre inn i omkringliggende bygningskonstruksjoner før lekkasjen blir oppdaget. Dette kan medføre fukt- og vannskader. Det anbefales å etablere avrenning til rom med sluk eller annen dokumentert lekkasjesikker løsning. Arbeidet bør utføres av kvalifisert rørlegger.

TG 2 Innvendige vannledninger av kobberør

Beskrivelse

Resterende vannledninger i boligen er kobberør fra byggeår/eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør 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.

Tilstandsrapport

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:

- Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon/rørinspeksjon. 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 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygget har naturlig ventilasjon gjennom vindu og veggventiler.

TG 1 Varmepumpe i hovedetasje

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2024.

TG 1 Varmepumpe i vaskerom

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe plassert i vaskerommet er fabrikkert i 2013, installert i 2015 ifølge selger. Ukjent service historikk.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2015, plassert i kottet under trapp. Rommet har ikke sluk, berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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.

Beskrivelse

Boligen har to sikringsskap. I hovedetasjen, ved kjøkkenet, er det sikringsskap med en kombinasjon av eldre og nyere automatsikringer. I kjellergangen ved trappen er det et eldre sikringsskap med hovedsakelig skrusikringer, samt tre nyere automatsikringer.

Det er fremlagt rapport fra Det lokale eltilsyn/Istad Nett etter periodisk kontroll utført 11.05.2018. Ved kontrollen ble det registrert feil knyttet til mangelfull innfesting av sikringselement i sikringsskap i 1. etasje, mangelfull innfesting av stikkontakt og ledning på eldre bad samt manglende/ikke oppdatert dokumentasjon for utvidelser av det elektriske anlegget. Bergavegen 2.

I vedtak datert 06.08.2018 fremgår det at de registrerte feilene på dette tidspunktet ikke var bekreftet rettet av registrert elektroinstallatør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at de registrerte avvikene fra elkontrollen i 2018 senere er utbedret og lukket. Den fremlagte rapporten dokumenterer selve kontrollen og de registrerte feilene, men ikke at retting er utført. Det elektriske anlegget består samtidig av komponenter av ulik alder, med både eldre sikringsmaterieell og nyere automatsikringer.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon på at tidligere registrerte avvik er lukket medfører usikkerhet om dagens tilstand for de aktuelle forholdene. Det anbefales å fremskaffe bekreftelse fra registrert elektrovirksomhet eller Det lokale eltilsyn på at avvikene er utbedret og saken avsluttet. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales kontroll av de aktuelle punktene og øvrig relevant del av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Alder, type og funksjon er ukjent på befaringsdato, 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.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeårene, 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 på opprinnelig del 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.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmuren i opprinnelig del er av lettklinkerblokker, tilbygget er oppført i prefabrikerte ringmurselementer av EPS-isolasjon.

! TG 1 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 avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurderingen er begrenset til registrering av synlige forhold, uten nærmere teknisk analyse.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert håndløper på vegg langs trappeløpet. I tillegg er det registrert åpninger i rekkverket som er større enn 100 mm.

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.
- Forholdene medfører redusert personsikkerhet, og de store åpningene kan medføre fare for at mindre barn kan komme gjennom rekkverket. Det anbefales å montere håndløper langs vegg i trappeløpet og utbedre rekkverket slik at åpningene reduseres til maksimalt 100 mm.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1994

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Garasjen er en frittstående bygning på over 50 m², oppført med støpt betonggulv på grunn. Ytterveggene er utført som trekonstruksjoner med utvendig trekledning. Innvendig er vegger kledd med trepanel. Bygningen har saltak med trekonstruksjon og utvendig takteking av metallplater. Det er to garasjeporter med elektriske portåpnere, samt innlagt strøm og belysning.

Fremlagte garasjetegninger er datert 15.04.1992 og viser en bygning på ca. 7,0 x 9,0 meter. På plantegningen er det inntegnet en separat bod i den ene delen av garasjen. Denne boden eksisterer ikke i dagens garasje.

Dagens innvendige planløsning samsvarer ikke med fremlagte tegninger, da den inntegnede boden ikke er etablert.

Garasjen har et areal på over 50 m² og ligger nærmere enn 8 meter fra annen bebyggelse. For slike bygg stilles særskilte krav til brannmotstand og brannspredning mellom bygg. Det er under 8 meter mellom garasje og bolig.

Det anbefales å avklare med kommunen om bortfall av den inntegnede boden har betydning for godkjent løsning, og å innhente eventuell byggesaks- og brannteknisk dokumentasjon for garasjen. Siden avstanden til annen bebyggelse er mindre enn 8 meter må det påregnes tiltak.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Hagestue



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Utestuen er oppført som et frittstående tilleggsbygg på ca. 20 m². Bygget har støpt gulv med flislagt overflate. Vegger og himling er i hovedsak kledd med trepanel. Mot gårdsplassen er det store skyve-/glassfelt som gir bred åpning og godt lysinnslipp. Ytterveggene er utvendig pusset. Taket er utført som ensidig fall/pulttak og tekket med profilerte metallplater. Det er innlagt strøm og belysning, og det er montert elektriske stikkontakter i rommet. Bygget benyttes som utestue/oppholdsrom og er enkelt innredet. Det er ikke foretatt fullstendig tilstandsvurdering av tilleggsbygget, kun en visuell gjennomgang.

MERK:

Ifølge tidligere opplysninger er utestuen ikke byggemeldt. Det er derfor ikke dokumentert at bygget er godkjent oppført eller godkjent for dagens bruk. Forholdet bør avklares mot kommunen.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

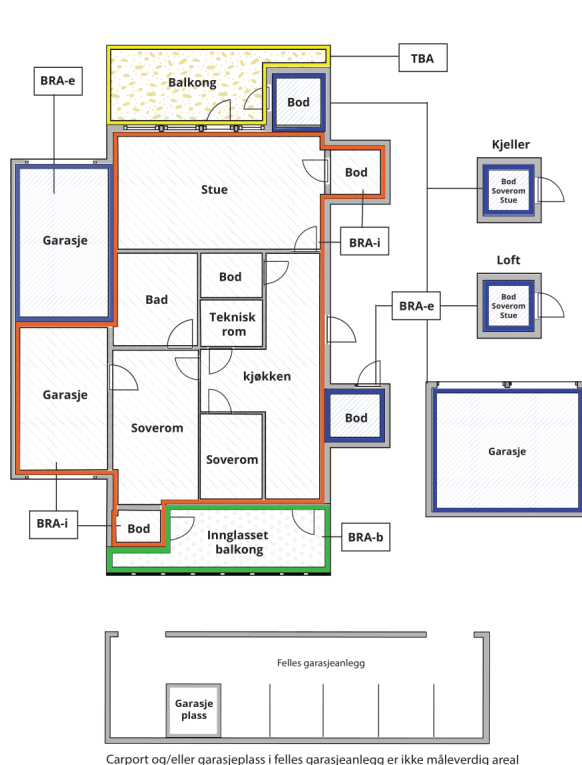
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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	122			122	39
Underetasje	109			109	
SUM	231				39
SUM BRA	231				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, 4 soverom, bad, stue/kjøkken		
Underetasje	Hall m/trapp, 2 boder, bad, 3 soverom, disp (benyttet som kjellerstue/soverom), bad nærmest vaskerom, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt byggemeldte tegninger datert 10.01.2015. Dagens planløsning og rombruk avviker på flere punkter fra tegningene.

I hovedetasjen er arealet som på godkjente tegninger er benevnt garderobe, i dag innlemmet i bad og soverom. Garderobe regnes som tilleggsdel, og bruk av dette arealet som del av bad/soverom innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Dette er et søknadspliktig tiltak.

I underetasjen er dagens bad på godkjente tegninger benevnt matbod. Endring fra bod til bad innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig.

Deler av dagens vaskerom er på tegningene benevnt disponibelt rom. Dagens kjellerstue er også etablert i areal som på tegningene er vist som disponibelt rom. Bruksendring fra disponibelt rom/tilleggsdel til vaskerom eller kjellerstue/hoveddel er søknadspliktig og må avklares med kommunen.

Rommet som på tegningene er benevnt hobbyrom, er i dag delt opp og benyttet som to soverom. Hobbyrom regnes normalt som hoveddel, og endring fra hobbyrom til soverom innebærer derfor i utgangspunktet ikke bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at de nevnte bruksendringene er omsøkt og godkjent. Forholdene anbefales avklart med kommunen, og nødvendige søknader om bruksendring bør innsendes dersom godkjenning ikke allerede foreligger.

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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		59		59	
SUM		59			
SUM BRA	59				

Romfordeling

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

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utestue	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingenør
	Veronika Sandblåst	Kunde
	Stian Vågen Ramstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	112	316		0	1681.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bergavegen 2

Hjemmelshaver

Ramstad Stian Vågen, Sandblåst Veronika Iren Amundsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i fiskeværet Bud i Hustadvika kommune. Det er ca. 15 min med bil til Elnesvågen som er sentrumsområde i kommunen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal veg på sørsiden. På nordsiden er det kjøreadkomst til garasje og øvrig del av tomten via privat veg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller avtaler som viser hvilke rettigheter eiendommen har til bruk av den private vegen, herunder eventuelle bestemmelser om vedlikehold og kostnadsfordeling. Vegstatuskartet viser vegnettet rundt eiendommen, men dokumenterer ikke i seg selv den privatrettslige adkomstretten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med et stort gruslagt gårds- og parkeringsareal med god plass til flere kjøretøy. Terrenget er hovedsakelig svakt skrånende og delvis terrassert, med plenarealer, fjell i dagen og støttemurer/forstøtningsmurer av betongblokker. Boligen ligger fritt til på tomten med utearealer på flere sider. Det er etablert terrasse/veranda mot boligen og gode oppholdsarealer utvendig. På eiendommen er det i tillegg garasje og et separat tilleggsbygg/utestue.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

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 befaringsstidspunktet, 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."*