Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Rånesveien 209, 6531 AVERØY
AVERØY kommune
gnr. 139, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 26.08.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19184-1608 **Eiendomsverdi ref nr:** OI1793

Autorisert foretak: Farstad Taksering AS

Farstad Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Farstad Taksering AS er et takseringsfirma med kontor i Elnesvågen.
Vår takstingeniør er utdannet og medlem av Norsk Takst. Har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Mesterbrev som tømrer, våtroms sertifikat fra FFV og over 30 års erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Idar Helge Farstad

Uavhengig Takstingeniør

id-fa@online.no

911 63 965

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekkes med stål/aluminiumsplater. Undertaktekking er diffusjonsåpent undertak og takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.
Utbygg/vindfang har taktekking av asfaltpapp. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasader med eldre bordkledning. Vestvegg er kledd med bølgeblikk.
Kledningen fremstår som eldre.
Det er malte trevinduer med 1-lags og ett nyere vindu med 2-lags glass.
Det er ytterdør i treverk og enkel kjellerdør i tre. Nyere terrassedør.
Det er terrasse/veranda på understøttende konstruksjon.
Foran hovedinngang er det støpt trapp

INNVENDIG Gå til side

Gulvet i 1. etasje er utført med furugulv, lagt i nyere tid. På loftet er det eldre gulvbelegg.
Veggene har malt trepanel og noe tapet. Himlingen har malte flater og malt trepanel i boligrom.

Kjeller er uinnredet
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Mot grunn er det støpt plate.
Etasjeskillet mot kjeller er rettet opp og lokalt understøttet med tresøyler, samt etterisolert og kledd med plater.
Boligen oppført før det ble krav om radontiltak
Det er mursteins/teglpipe og sotluke fra byggeår. Eldre modell av vedovn m/bakerovn og kokeplate på kjøkken. Vedovn i stue.
Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Innvendig trapp er en malt tretrapp.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet kan være oppført etter tekniske forskrifter som var gjeldende i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygging.

Veggene er utført med malt trepanel, og himlingen har malt overflate. Gulvet er belagt med vinylbelegg og har plastsluk.
Stråleovn er benyttet som varmekilde.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er ingen eller utilstrekkelig ventilering av våtrommet.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. På grunn av våtrommets utforming, med tømmervegger eller tilsvarende massiv veggkonstruksjon, har det ikke vært mulig å gjennomføre hulltaking. Tilstanden inne i eventuell påforingskonstruksjon er derfor ukjent.

Det er gjennomført overflatesøk med fuktindikator, samt søk med piggelektrode i vegger med malt trepanel. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller indikasjoner på fuktskader ved undersøkelsen.
Vannrør er synlig ført utenpå vegg. Det ble for øvrig ikke observert forhold som ved befaringen ga indikasjon på pågående fuktproblemer.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP-plast.
Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk effekt.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert eller rehabilitert i 2016.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Fuktsikringen er ukjent, og materialet som er brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent.
Grunnmur av betong. Fundamentering ligger under bakkenivå og var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaring. Fundamenteringsforhold og utførelse er derfor ikke nærmere vurdert.
Boligen ligger i fallende terreng mot syd.
Avløpsledningen er av ukjent type og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE).
Det er etablert septiktank i betong, som er felles med nabo.
Septiktankens alder er ukjent. Det foreligger ikke opplysninger om når tanken er etablert eller dokumentasjon på utførelse og tidligere vedlikehold. Tilstanden er ikke nærmere kontrollert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

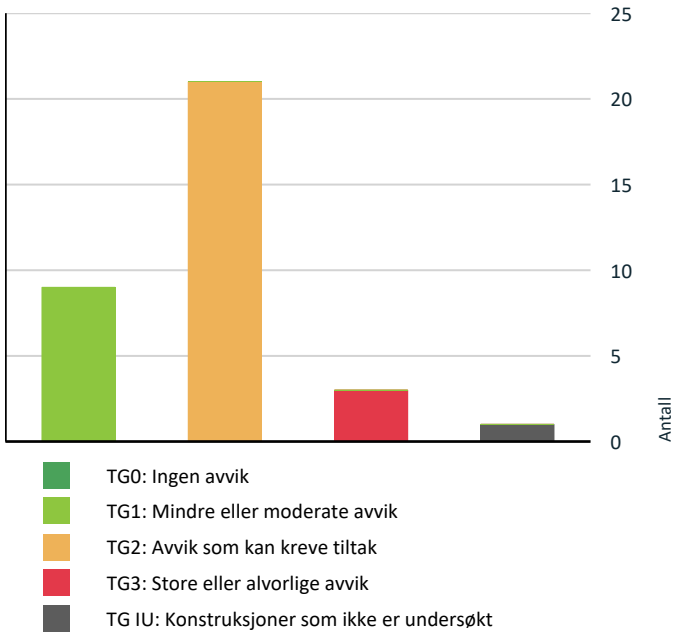
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus/vedbod

- Det foreligger ikke tegninger

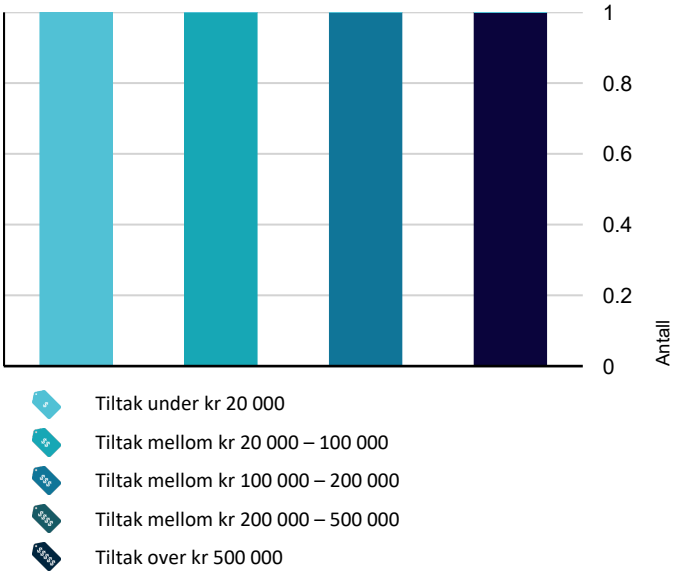
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking - utbygg Gå til side

Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Skorsteinen bærer preg av alderdom og slitasje. Eldre sotluke i kjeller. Alderdom og slitasje vil over tid medføre behov for rehabilitering. Eier bør vurdere å rehabilitere skorsteinen for å øke byggverkets brannsikkerhet.
Avvik:

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist symptom på setninger (skråriss).

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Malte fyllingsdører. Det må påregnes at dørene kan ha behov for justering med jevne mellomrom. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Dørene er av eldre dato og har stedvis slitasje som medfører at dørblad tar i karm eller terskel. Det er også registrert slitasje og enkelte funksjonssvikt i hengsler, låser og øvrige lukkemekanismer.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.
Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.
Det er observert fuktkrevende insekter.
Det er påvist skade på konstruksjonen på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett 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 > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Badet har gulv med belegg og vegger med malt trepanel. Dette er et eldre «hyttebad», og det foreligger ikke tilgjengelig dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.

Gulvbelegget er av nyere dato og har tilfredsstillende oppbrett mot vegger og ved terskel. Det er imidlertid registrert mangelfulle fallforhold på gulvet.

Veggene er kledd med malt trepanel, som stedvis har oppsprekking. Malt trepanel er ikke en vannsikker overflate og er ikke egnet som tettesjikt eller vannbestandig overflate i våtsoner etter dagens krav.

Badet fremstår som funksjonelt ved dagens bruk, men alder, utførelse og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygging og gjenværende levetid. Ved videre bruk bør vannbelastning på veggflatene begrenses.

Det må påregnes full oppgradering av våtrommet på sikt for å etablere en dokumentert og fuktsikker løsning i henhold til dagens krav.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

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

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

Avvik:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1940

Anvendelse
Helårsb. benyttes som fritidsb.

Standard
Normal standard sett i forhold til byggets alder og konstruksjon. Eneboligen er oppført i 1940 og benyttes i dag som fritidsbolig. Huset har en enkel og i hovedsak tilnærmet original innvendig standard.

Vedlikehold
Alminnelig enebolig oppført i 1940, hvor det over tid er utført nøkternt vedlikehold og enkelte oppgraderinger. <det er lagt nytt yttertak i 2025. Ny eier må påregne kostnader til løpende vedlikehold samt oppgraderinger av bygningen over tid.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekkes med stål/aluminiumsplater. Undertaktekking er diffusjonsåpent undertak og takpapp. Ny taktekking i 2025.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 2 Taktekking - utbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Utbygg/vindfang har taktekking av asfaltpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
• Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
• Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig vindfang har eldre papptekking. Tekking viser alderstegn og slitasje. Konstruksjonens oppbygging med hensyn til lufting er ikke kjent. Takrenner har deformasjoner og preg av elde.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

• Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

Konsekvens/tiltak

• Symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere kan indikere begynnende skader på takkonstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres.

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak til aktiviteten, samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre angrep og skadeutvikling.

• Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Saltak av trekonstruksjon med mørkeloft og raftkott. Konstruksjonen er uisolert, og det er enkel adkomst via luke til mørkeloft. Det er registrert mott i treverket. Det er ikke konstatert omfang av eventuell skade som følge av angrepet, men registreringen utgjør et symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. Omfang og eventuell aktiv aktivitet bør undersøkes nærmere.

Takkonstruksjon som krever oppgradering dersom man ønsker dagens krav til isolering og tetthet.



Takkonstruksjonen er av eldre dato og viser tegn til naturlig aldring, herunder enkelte skjevheter. Dette anses som normalt for konstruksjoner av tilsvarende alder.
Loftsluken er av enkel standard.



Ingen tegn til lekkasje eller utett undertak ved befaring.



Det er registrert noe mottstøv i raftkott. Det er ikke konstatert skadeomfang som følge av angrep, men registreringen kan være et symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. Omfang og eventuell aktiv aktivitet bør undersøkes nærmere.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasader med eldre bordkledning. Vestvegg er kledd med bølgeblikk. Kledningen fremstår som eldre.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Veggkostruksjon er av eldre dato. Som følge av alder og registrerte anmerkninger på det gjøres nærmere undersøkelser.
Ytterveggene har forestående reparasjonsbehov. Utbedring må utføres av fagkyndige

Når du skal skifte utvendig kledning på huset bør en planlegge å etterisolere samtidig.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 1-lags og ett nyere vindu med 2-lags glass.

Årstall: 1940 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduene har oppnådd høy alder, og utskifting må påregnes på kort sikt. Ved utskifting av vinduene må det også påregnes behov for utbedring av rammer og tilstøtende konstruksjoner i vegg.

Det er ikke etablert vannbrett eller beslag under vinduene. Det er benyttet et kledningsbord som avslutning under vinduene. Løsningen er mangelfull og kan medføre økt fuktbelastning på vinduer og veggkonstruksjon. Det bør etableres en bedre beslag- og vannavledningsløsning under vinduene.



Beslagløsningen under vinduene er mangelfullt utført. Dette kan medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på vinduer og tilstøtende veggkonstruksjon utvendig. Beslagløsningen bør utbedres.



Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.



Det er enkelte vinduer som er slitt/oppsprekking av overflatebehandling og har glassruter som er sprukne.

Tilstandsrapport



Innvendig karmer er stedvis slitt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk og enkel kjellerdør i tre. Nyere terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

Utskifting av dører i tiden fremover må påregnes

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse/veranda på understøttende konstruksjon.

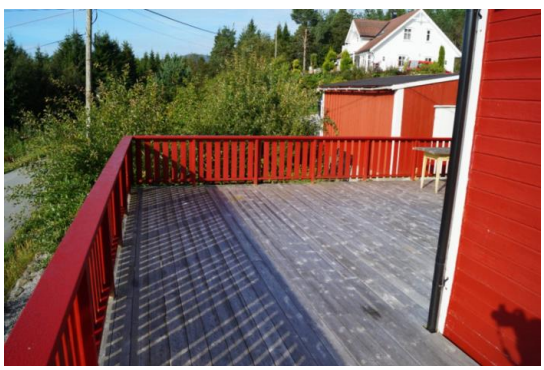
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Stor terrasse på ca. 40 m², utført som understøttet trekonstruksjon. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Dette er lavere enn dagens krav, hvor rekkverk normalt skal ha minimum 100 cm høyde. Rekkverket bør derfor vurderes oppgradert til dagens krav.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Foran hovedinngang er det støpt trapp

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet i 1. etasje er utført med furugulv, lagt i nyere tid. På loftet er det eldre gulvbelegg.

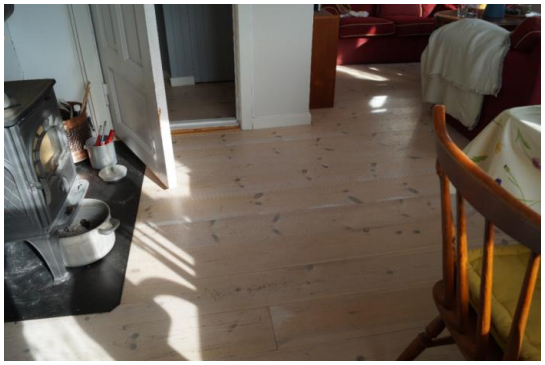
Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Oppgradering av overflater på loft må påregnes i forhold til dagens standard.



Nyere furugulv i hele 1. etasje



Eldre og slitte belegg på loft

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malt trepanel og noe tapet. Himlingen har malte flater og malt trepanel i boligrom.

Kjeller er uinnredet

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Boligen har generelt preg av slitasje, ujevnheter og eldre standard. Behov og grad av oppgradering må vurderes av kjøper.
Det er blant annet registrert slitt trepanel i vindfang.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Mot grunn er det støpt plate. Etasjeskillet mot kjeller er rettet opp og lokalt understøttet med tresøyler, samt etterisolert og kledd med plater.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.

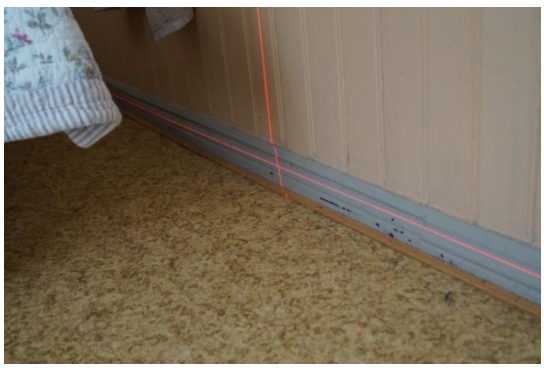
• Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Ved enkle målinger ble det registrert en høydeforskjell på ca. 35 mm gjennom stuen i retning sør–nord. På loftet ble det målt ca. 25–30 mm høydeforskjell på et soverom, og det er merkbare skjevheter i gulvet.

Vegger og bjelkelag er originale fra byggeåret. Skjevheter og nivåforskjeller må derfor påregnes som følge av byggets alder og konstruksjonsmåte.



Gulv/etasjeskille har skjevheter

Radon

Beskrivelse

Boligen oppført før det ble krav om radontiltak

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteins/teglpipe og sotluke fra byggeår. Eldre modell av vedovn m/bakerovn og kokeplate på kjøkken. Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

• Skorsteinen bærer preg av alderdom og slitasje. Eldre sotluke i kjeller. Alderdom og slitasje vil over tid medføre behov for rehabilitering. Eier bør vurdere å rehabilitere skorsteinen for å øke byggverkets brannsikkerhet.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Rehabilitere pipe. For å kunne rehabilitere pipe må røykrør ha tilstrekkelig dimensjon. Dette har ikke takstmann undersøkt.

For ytterligere opplysninger, henvises det til eier/tilsynsrapport.

Foreligger det ikke tilsynsrapport, anbefales det å kontakte kommunen for å innhente opplysninger fra siste tilsyn, eventuelt få dette gjennomført. Hvor ofte det blir gjennomført varierer fra kommune til kommune.





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

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist symptom på setninger (skråriss).

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

• Skråriss som følge av setninger kan indikere bevegelser i fundament eller konstruksjon. Dette kan føre til videre sprekkutvikling, skjevheter og i noen tilfeller svekket stabilitet.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang av setningene nærmere. Forholdet bør følges opp over tid, og ved tegn til utvikling bør nødvendige tiltak iverksettes, eventuelt etter vurdering av kvalifisert fagperson.

Kjelleren er uinnredet og ligger i dels under terreng. Det registreres fuktutslag på gulv/overflater. Fuktpress fra grunnen kan medføre fuktopptak i betongkonstruksjonen, med kapillær transport av fukt gjennom betongsjiktet og videre til kjellerens overflater. Fuktsikringstiltak må påregnes.

Innvendig registreres sprekk i grunnmur over et kjellervindu. Det er også registrert avskalling av betong med blottlagt armering. Forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres.

De registrerte fuktforholdene vurderes som normalt forekommende i denne typen eldre kjellerkonstruksjon og vurderes ikke å medføre vesentlige problemer slik kjelleren benyttes i dag. Behov for tiltak og omfanget av disse bør likevel vurderes nærmere.



Ved måling med fuktindikator ble det stedvis registrert forhøyede verdier i nedre del av grunnmuren. Dette indikerer fuktinntrenging fra utvendig terreng. Årsaken antas å være mangelfull eller sviktende drenering og utilstrekkelig fall på terrenget langs ytterveggene, som medfører at overflatevann ledes mot grunnmur i stedet for bort fra bygningen.



Grunnmur har skade over kjellervindu

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

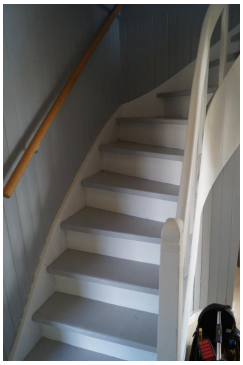
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Malte fyllingsdører. Det må påregnes at dørene kan ha behov for justering med jevne mellomrom. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Dørene er av eldre dato og har stedvis slitasje som medfører at dørblad tar i karm eller terskel. Det er også registrert slitasje og enkelte funksjonssvikt i hengsler, låser og øvrige lukkemekanismer.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold/utskifting av dører i forbindelse med fremtidig oppussing

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

• Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.

• Det er observert fuktkrevende insekter.

• Det er påvist skade på konstruksjonen på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang.

Konsekvens/tiltak

• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

• Opplysninger om fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

• Det er registrert noe mottstøv i raftkott/mørkeloft. Det er ikke registrert synlige tegn til omfattende skade på tilgjengelige deler av trekonstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at det forekommer aktivitet fra skadeinsekter. Omfang og eventuell pågående aktivitet er ikke nærmere undersøkt. Nærmere undersøkelse anbefales dersom det ønskes avklart om det foreligger aktivt angrep

• Begrensede skader fra skadedyr kan gi lokal svekkelse og risiko for videre skadeutvikling.

I så gamle trehus kan det forekomme ulike insekter, blant annet mott, som lever i eller er knyttet til treverket. Enkelte arter kan benytte trevirke som næringskilde og oppholdssted. Det er registrert enkelte, normalt forventede spor etter mott i trekonstruksjonen. Det er ikke registrert forhold som tilsier omfattende skade som følge av insektangrep.



Det er registrert mindre hull og spor i trekonstruksjonen som kan være forenlig med aktivitet fra treborende insekter. Det er ikke foretatt artsbestemmelse eller vurdering av om angrepet er aktivt. Omfanget av eventuell skade er ikke kjent. Nærmere undersøkelse anbefales.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett 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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malt panel og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Badet har gulv med belegg og vegger med malt trepanel. Dette er et eldre «hyttebad», og det foreligger ikke tilgjengelig dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.

Gulvbelegget er av nyere dato og har tilfredsstillende oppbrett mot vegger og ved terskel. Det er imidlertid registrert mangelfulle fallforhold på gulvet.

Veggene er kledd med malt trepanel, som stedvis har oppsprekking. Malt trepanel er ikke en vannsikker overflate og er ikke egnet som tettesjikt eller vannbestandig overflate i våtsoner etter dagens krav.

Badet fremstår som funksjonelt ved dagens bruk, men alder, utførelse og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygging og gjenværende levetid. Ved videre bruk bør vannbelastning på veggflatene begrenses.

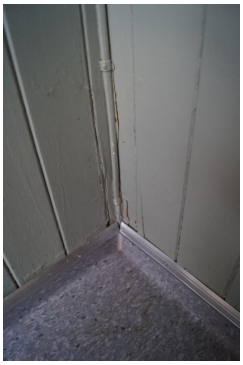
Det må påregnes full oppgradering av våtrommet på sikt for å etablere en dokumentert og fuktsikker løsning i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens

Mangelfulle fallforhold kan medføre at vann blir stående på gulvet og øker risikoen for fuktbelastning på konstruksjoner. Malt trepanel i våtsoner gir begrenset beskyttelse mot vann og fukt, og oppsprekking kan øke risikoen for fuktinntrenging. Manglende dokumentasjon på oppbyggingen medfører usikkerhet rundt våtrommets fuktsikkerhet og forventede levetid.

Tiltak

Det anbefales å begrense vannbelastningen på veggene og følge med på utvikling av sprekker, misfarging eller andre tegn til fukt. Ved fortsatt bruk bør våtrommet oppgraderes med tilfredsstillende fall og dokumentert, vann- og fuktsikker utførelse. Full rehabilitering må påregnes på sikt.



Trepanelet på veggene har stedvis oppsprekking. Malt trepanel er ikke en vannsikker overflate og tilfredsstiller ikke dagens krav til overflater i våtrommets våtsoner. Overflater og produkter som benyttes på vegger i våtrom skal ha dokumenterte egenskaper og være egnet for formålet.

Badet er vurdert ut fra at det benyttes dusjkabinett med direkte avrenning til sluk. Dette begrenser vannbelastningen på både gulv og vegger sammenlignet med en løsning der dusjvann tilføres direkte til våtrommets overflater.

På bakgrunn av registrerte forhold, alder og utførelse må det påregnes full oppgradering av våtrommet dersom det skal etableres en løsning som tilfredsstiller dagens krav til fuktsikkerhet og dokumenterte våtromsløsninger.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og stråleovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 11 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Trepanelet på veggene har stedvis oppsprekking og utettheter. Malt trepanel er ikke en vannsikker overflate og tilfredsstiller ikke dagens krav til overflater i våtrommets våtsoner. Det er symptomer på at det vanntette sjiktet ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har ingen/utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. På grunn av våtrommets utforming, med tømmervegger eller tilsvarende massiv konstruksjon, har det ikke vært mulig å gjennomføre hulltaking. Tilstanden inne i eventuell påforingskonstruksjon er derfor ukjent.

Det er gjennomført overflatesøk med fuktindikator, samt søk med piggelektrode i vegger med malt trepanel. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller indikasjoner på fuktskader.

Vannrør er synlig ført utenpå vegg, og det er ikke observert øvrige forhold som gir indikasjon på fuktproblemer.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).





Det er foretatt indikasjonsmålinger i de aktuelle våtsonene under befaringen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller indikasjoner på fuktskader.



Vannrør ligger synlig utenpå vegg, derav ikke utført hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med klemte eller andre type skjøter.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk effekt.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

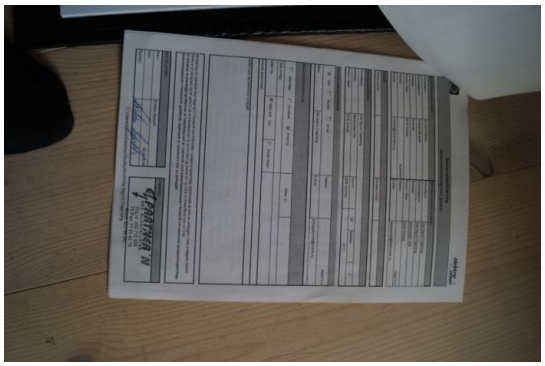
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert eller rehabilitert i 2016.
Selger opplyser: Vi hadde el tilsyn i fjor og i den forbindelse ble det utført utbedringer av Bøifot elektro.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

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

• Avvik: Manglende alternativ rømningsvei fra 2. etasje/loft. Veggmontert brannstige eller tilsvarende løsning er ikke etablert.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringen er ukjent, og materialet som er brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

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

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.



Man vet ikke når eller hvordan dreneringen ble lagt. Det skaper usikkerhet.
Drenering har begrenset levetid (ofte 20–40 år). Basert på alderen antar man at den er delvis dårlig.



Det er registrert litt fukt som trekker opp i kjellergulv/vegger. Dette er ganske vanlig i eldre bygg, men et tegn på at dreneringen ikke er optimal.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong. Fundamentering ligger under bakkenivå og var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaring. Fundamenteringsforhold og utførelse er derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i fallende terreng mot syd.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Hold konstruksjon under oppsyn og sørg for at takvann og overflatevann blir drenert bort fra boligen.

Sintef Byggforsk anbefaler fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningen er av ukjent type og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE).

Vurdering av avvik:

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

VVS – Bunnledninger i kjellergulv og ledningsføring mot septikktank har ukjent alder og type. Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å fastslå materialtype eller tilstand. Ledningene er i hovedsak skjult og er derfor ikke kontrollert i sin helhet. Alder og forventet levetid tilsier at oppgradering eller utskifting kan bli aktuelt.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er etablert septiktank i betong, som er felles med nabo. Septiktankens alder er ukjent. Det foreligger ikke opplysninger om når tanken er etablert eller dokumentasjon på utførelse og tidligere vedlikehold. Tilstanden er ikke nærmere kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

• Avvik:

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

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

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

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

• Avvik: Manglende alternativ rømningsvei fra 2. etasje/loft. Veggmontert brannstige eller tilsvarende løsning er ikke etablert.

Bygninger på eiendommen

Uthus/vedbod



Anvendelse

Byggeår
1940

Kommentar

Standard
Bygget har lav standard.

Vedlikehold
Lite vedlikehold over tid

Beskrivelse
Uthus (vedbod) oppført omkring 1940, utført i tradisjonell byggestil for oppføringstiden. Bygningen har ringmur av betong og jordgulv. Vegger er utført som trekonstruksjon, utvendig kledd med trepanel og plater. Taket er tekket med bølgeblikk. Bygningen har innlagt strøm og belysning.

Merknad/usikkerhet:
Det anbefales å kontrollere strømtilførsel og tilkobling mellom uthuset og boligens elektriske anlegg. Det er ikke kontrollert om tilkoblingen er fagmessig utført eller om den tilfredsstiller gjeldende krav.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

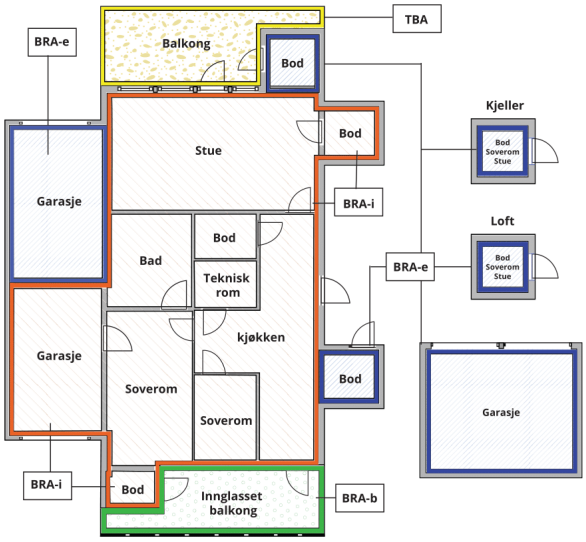
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		37		37	
1. Etasje	45			45	40
Loft	28			28	
SUM	**73**	**37**			**40**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	
1. Etasje	Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, stue, bad		
Loft	Trapperom/gang, 3 soverom		

Kommentar

Loftet har takhøyde på ca. 2,0 meter og skråhimling. Det er i tillegg etablert flere raftkott utenfor målbart areal.
Kjeller har takhøyde på ca 2,0 m.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Loft har skråtak - redusert takhøyde ved knevegg/raft.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet terrassedør og et vindu, samt bygget terrasse.

Uthus/vedbod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Lagerrom/vedskott og opprinnelig utedo	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2026	Idar Helge Farstad	Takstingeniør
	Marion Jakobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	139	9		0	3202.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rånesveien 209

Hjemmelshaver

Jakobsen Marion, Pedersen Vidar Aakvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Rånes i Averøy kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vann fra Indre Averøy Vassverk

Tilknytning avløp

Avløp til privat septiktank. Felles 7m3 septiktank med 139/53.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten er i hovedsak naturtomt med trær og grøntarealer. I senere år er det felt både store og små trær i en radius på om lag 20 meter rundt huset. Tomten er planert, og det er etablert innkjørsel og parkeringsareal samt oppført støttemur. Det er også oppført en stor terrasse på ca. 40 m² inntil huset.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt. Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	26.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

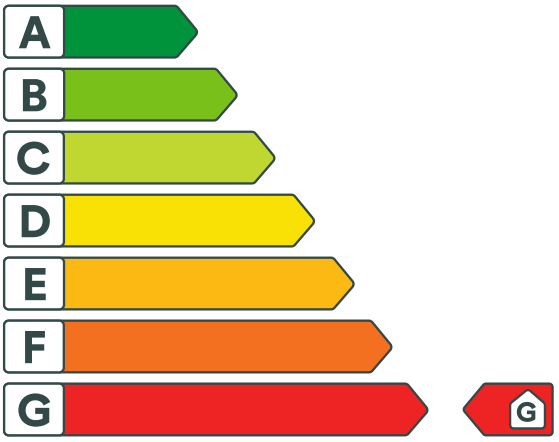
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Rånesveien 209, 6531 AVERØY**	
Dato for energimerking **26.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338879**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **181196580**
Gårdsnummer **139**	Bruksnummer **9**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1940**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **536,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **545,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 857 kWh**

Rånesveien 209, 6531 AVERØY

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Rånesveien 209, 6531 AVERØY

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no